

plan de participación

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

FITERO

UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
DEL PLAN MUNICIPAL

redacta:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

promueve:

javier matellanes sánchez

fecha:

abril 2024

PLAN DE PARTICIPACIÓN

1.-OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN	2
2.-NORMATIVA APLICABLE, CONTENIDO Y OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.....	2
3.-IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS.....	3
4.-HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN. METODOLOGÍA.....	4
4.1.-SESIONES DE PARTICIPACIÓN	4
4.2.-MATERIAL DIVULGATIVO	6
4.3.-PARTICIPACIÓN ON-LINE.....	6
5.-RESUMEN DE LA PROPUESTA DE PEAU	7
5.1.-EMPLAZAMIENTO	7
5.2.-INFORMACIÓN CATASTRAL	8
5.3.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL	10
5.4.-CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE PEAU	15
5.5.-ALTERNATIVAS VALORADAS	18
6.-MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	18
6.1.-VIABILIDAD ECONÓMICA	18
6.2.-SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	19
7.-CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....	19
ANEXO.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	21

1.-OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

El objeto del presente documento es definir cómo se ha de llevar a cabo el proceso participativo correspondiente al Plan Especial de Actuación Urbana en el ámbito de las unidades UO-9, UO-10.A y parte de la AM-7 del Plan Municipal de Fitero con el objetivo final de posibilitar la implantación de determinados usos terciarios en las edificaciones ya existentes.

2.-NORMATIVA APLICABLE, CONTENIDO Y OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

El 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, en su artículo 7, invita a las Administraciones públicas a suscitar la más amplia participación ciudadana en toda actividad de ordenación del territorio y urbanismo.

En concreto, el apartado 3 establece que los instrumentos de ordenación del territorio, 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, habrán de contar con un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento que se tramite.

Por su parte, el apartado 4 especifica que el proceso de participación se instrumentará mediante un Plan de Participación, regulando su contenido mínimo. Es el siguiente:

- a) Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados.
- b) Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana. Alternativas valoradas.
- c) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- d) Herramientas de difusión y participación. Metodología.
- e) Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

El presente Plan de Participación tiene como objeto:

- Hacer accesible al público interesado la información relevante sobre el objeto del expediente.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que puede ejercerse este derecho.
- Incentivar la participación de los agentes sociales y ciudadanos interesados, reconociendo su derecho a observaciones y comentarios.
- Justificar la opción adoptada para obtener información útil del público interesado que, en su caso, pudiera ser aplicable al documento inicial.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

3.-IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

El Plan Especial de Actuación Urbana de las unidades ordenadas UO-09 y UO-10.A y de la actuación municipal AM-7 del Plan Municipal de Fitero afecta a la parte urbana de las parcelas 1314, 1315 y 1243 del polígono 3, además del espacio no encatastrados situados entre éstas y las carreteras NA-160 Tudela-Fitero y NA-6900 Castante-Fitero.

El fin perseguido es modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada para estos ámbitos de manera que se posibilite la implantación de usos terciarios en ellas.

Por tanto, en primer lugar, se considera que representantes del Ayuntamiento de Fitero deben ser invitados al proceso de participación, en concreto:

- Alcalde del Ayuntamiento de Fitero
- Algún miembro de la Sección de Urbanismo

Y en segundo lugar, se incluyen como interesados en participar los propietarios de las parcelas situadas en el entorno próximo de la actuación, en concreto las parcelas 1267, 1268, 857, 856, 855, 1015, 1014 y 358 del polígono 1, parcelas 1002, 1313 y 1244 del polígono 3, parcelas 2063, 2064, 3220, 3221, 3222 y 3223 del polígono 2.

No obstante lo anterior, se posibilitará la participación de cualquier ciudadano interesado, a cuyo efecto se les invitará a la participación activa a través de la publicación del presente Plan de Participación junto con las convocatorias a las sesiones de participación en la página web del Ayuntamiento de Fitero:

- <https://fitero.es/>

4.-HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN. METODOLOGÍA

De cara a la difusión del documento, el apartado 4 del artículo 7 del TRLFOTU, establece la obligatoriedad de llevar a cabo tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.

4.1.-SESIONES DE PARTICIPACIÓN

Con el fin de dar a conocer el contenido de la modificación planteada y de las posibles alternativas, se propone la celebración de dos sesiones, que tendrán el doble carácter de explicativas y participativas, con las que se pretende enriquecer el proceso de elaboración del Plan Especial de Actuación Urbana PEAU UO-9, UO-10.A y AM-7 (parte) del PM de Fitero.

- **Primera sesión**

En esta primera sesión se dará a conocer la propuesta a los participantes. Esta sesión se celebrará de forma previa a la elaboración del documento técnico de PEAU.

Se trata de una sesión presencial de carácter informativo y con vocación de participación a celebrar en las dependencias municipales que el Ayuntamiento de Fitero concrete con los siguientes objetivos:

1. Dar a conocer la propuesta.
2. Recibir aportaciones y sugerencias por parte de los participantes en la sesión.

Para ello, la sesión se plantea que se desarrolle con la siguiente estructura:

1. Recibimiento de invitados y explicación del proceso de participación.
2. Presentación del contenido del PEAU.
3. Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias, etc.).

La metodología de trabajo de carácter participativo consistirá en una presentación de los contenidos de la sesión, con apoyo de una presentación mediante diapositivas.

Tras la exposición se pasará a la fase participativa en la que las personas asistentes tendrán a su disposición un turno de preguntas y/o valoraciones sobre la propuesta.

Se invitará a participar a las personas interesadas en la modificación (representantes municipales, propietarios de las parcelas del entorno, etc.), a los que se enviará una notificación. Además de

PLAN DE PARTICIPACIÓN

los seleccionados, podrá asistir cualquier persona interesada, que conocerá la convocatoria a través de un anuncio que se publicará en la web municipal y difundirá a través de redes sociales del ayuntamiento (Facebook, X u otros), la página web del Ayuntamiento de Fitero y la aplicación Fitero al Día.

Tras la reunión y/o cierre de la recogida de sugerencias, se elaborará un acta que recoja el desarrollo de la sesión y de las sugerencias aportadas.

- **Segunda sesión**

La segunda de las sesiones propuestas se plantea como una sesión de retorno de la primera, en la que se trasladará a los asistentes las aportaciones recogidas y su consideración o no en la propuesta.

Igualmente, para el desarrollo de esta sesión se elaborará el material necesario (presentación mediante diapositivas), se realizará la presentación y, si fuera necesario, se dinamizará.

Si no se recibieran aportaciones en la primera de las sesiones, o éstas no fueran relevantes para la propuesta, esta sesión no se llevará a cabo.

Igualmente, tras la reunión se elaborará una nueva acta que recoja el desarrollo de la sesión y de las sugerencias aportadas.

Las distintas formas de convocatoria a las sesiones explicativas y participativas se concretan en:

- Notificación individualizada mediante correo postal o electrónico a los propietarios de las parcelas situadas en el entorno próximo a la actuación como agentes interesados de forma directa.
- Publicación de la convocatoria en la web municipal y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Difusión de la convocatoria a través de redes sociales (Facebook, X) y aplicación del Ayuntamiento de Fitero.

En el desarrollo de las sesiones previstas se recogerá un listado de asistentes.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

4.2.-MATERIAL DIVULGATIVO

Como parte del Plan de Participación, en apartado 5 del presente documento, se recoge un resumen de la propuesta, de contenido esquemático y gráfico, para posibilitar una mejor comprensión de la misma.

Este resumen será accesible a los interesados a través de la web municipal, que podrán conocerlo previamente a la celebración de la primera de las sesiones.

Para las sesiones de participación se elaborarán las correspondientes presentaciones a través de un PowerPoint en los que se explicará la propuesta de PEAU y los mecanismos de participación.

4.3.-PARTICIPACIÓN ON-LINE

Además de las sesiones de participación, que se celebrarán de manera presencial, como ya se ha avanzado, para ofrecer más alternativas de participación, a través de medios on-line se posibilitará la participación a cualquier persona interesada.

En la página web del Ayuntamiento de Fitero se publicarán el Plan de Participación -en el que se incluye una descripción sobre la propuesta del PEAU- y los anuncios de las sesiones informativas a celebrar.

- <https://fitero.es/>

Asimismo, se facilitará una dirección de correo electrónico donde enviar las aportaciones:

- tnebreda@argyurb.net

Se fijará un plazo máximo para la participación on-line de 10 días a contar desde el momento en el que se celebre la sesión de participación.

5.-RESUMEN DE LA PROPUESTA DE PEAU

El Plan Especial de Actuación Urbana plantea la modificación de las determinaciones del planeamiento municipal en el ámbito de las UO-9, UO-10.A y AM-7 (parte) del PM de Fitero.

El fin perseguido es establecer una nueva ordenación que posibilite la implantación de usos de tipo terciarios, así como la consolidación de parte de las edificaciones existentes en las parcelas.

5.1.-EMPLAZAMIENTO

El PEAU de las UO-09, UO-10.A y AM-7 (parte) del Plan Municipal de Fitero lo forman la parte urbana de las parcelas 1314, 1315 y 1243 del polígono 3, además del espacio no encatastrado situado entre éstas y las carreteras NA-160 Tudela-Fitero y NA-6900 Castante-Fitero. En conjunto, las parcelas y espacios no encatastrados, suman una superficie de 4.854,16 m².

Se trata de un suelo situado al suroeste del casco urbano residencial de Fitero, en concreto al sur de la carretera NA-160 Tudela, al oeste de la NA-6900 Cascante-Fitero y norte del Río Alhama.



Ortofoto, situación del ámbito de actuación en relación con la localidad. Elaboración propia, fuente SITNA.

PLAN DE PARTICIPACIÓN



Ortofoto, emplazamiento del ámbito del PEAU. Elaboración propia, fuente SITNA.

Tal como se puede observar, el ámbito cuenta con diversas edificaciones. Junto a la carretera NA-160 se encuentra una importante edificación que en su día fue el Convento de las Hermanas Clarisas y al sur de ésta y más próxima al río nos encontramos "La Jabonería", una antigua fábrica de jabones.

5.2.-INFORMACIÓN CATASTRAL

Tal como se ha señalado, el ámbito del PEAU está formado por la parte urbana de las parcelas 1314, 1315 y 1243 del polígono 3, además del espacio no encatastrado situados entre éstas y las carreteras NA-160 Tudela-Fitero y NA-6900 Castante-Fitero, si bien, parece que éste último se trata de un error catastral.

La parcela 1314 cuenta con una superficie total de 4.484,28 m², de los cuales 2.038,5 m² se encuentran en suelo no urbanizable y, por tanto, no son objeto de este PEAU, y 2.445,78 m² son suelo urbano. La totalidad de la superficie de suelo urbano de esta parcela forma parte de este PEAU.

Esta parcela estaba destinada antiguamente al Convento de las Hermanas Clarisas. Todas las edificaciones de la parcela se sitúan en la parte urbana de la misma y cuentan con alturas comprendidas entre PB+2 y PB+3.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

El estado de conservación de las construcciones es regular, ya que requieren llevar a cabo determinados trabajos de mantenimiento y rehabilitación, si bien, estructuralmente se encuentra en buen estado, no presentando riesgo de estabilidad.

Según información catastral, la parcela 1314 consta de las siguientes construcciones:

- VIVIENDA 56,07 m²
- VIVIENDA 66,33 m²
- EDIFICIO MENOR 58,20 m²
- RELIGIOSO 2.281,90 m²

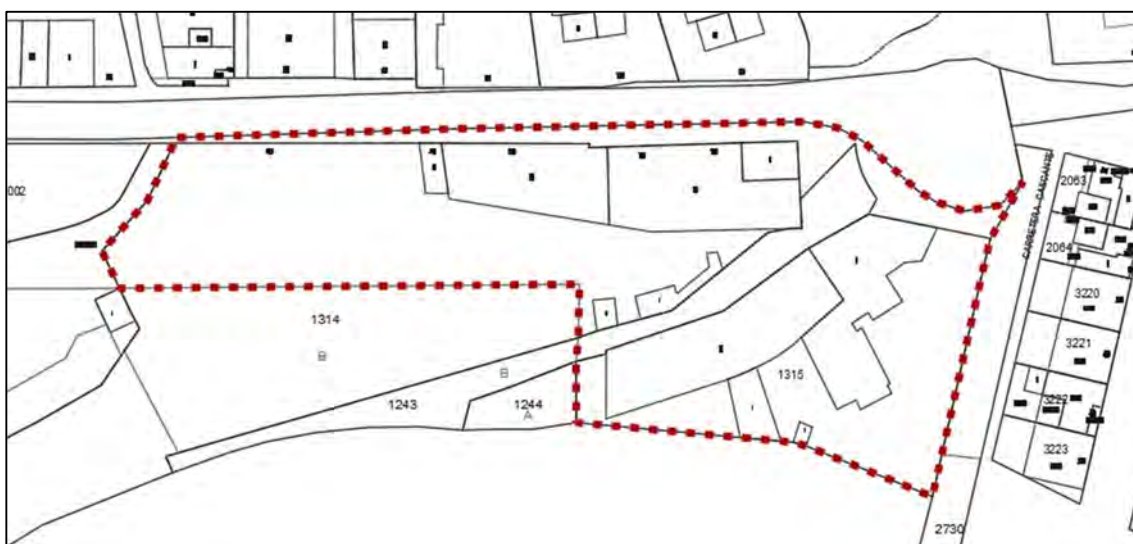
La parcela 1315 se clasifica en su totalidad como suelo urbano, cuenta con una superficie de 1.689,94 m².

En esta parcela se situaba "La Jabonería", una fábrica de jabones, conformada por varias edificaciones de planta baja y planta baja más uno. El estado de conservación de las construcciones es en general malo, incluso alguna de ellas se encuentra en ruina.

Según información catastral, la parcela 1315 consta de una única construcción (en realidad son unas cuantas):

- GRANJAS 1.358,00 m²

La parcela 1243 cuenta con una superficie total de 568,53 m², de los cuales 284,60 m² se encuentran en suelo no urbanizable y, por tanto, no son objeto de este PEAU, y 284,60 m² son suelo urbano. Es una parcela viaria y no cuenta con ningún tipo de edificación.



Catastro. Fuente: Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana en **FITERO**
UO-9, UO-10.A Y AM-7 (PARTE) DEL PLAN MUNICIPAL

5.3.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Plan Municipal de Fitero clasifica las unidades UO-9 y UO-10.A como suelo urbano de uso residencial. La parcela 1314 queda definida como UO-10.A junto con parte de la parcela viaria 1243, y la parcela 1315, junto con el resto de la parcela viaria 1243, como la UO-9. La unidad AM-7, constituida en el ámbito del PEAU por los espacios no encatastrados, está destinada a red viaria.

Las determinaciones del planeamiento para estas unidades son las siguientes:

Artículo 17. Unidad Ordenada UO-9

<i>Denominación</i>	UO-9
<i>Superficie</i>	2.050
<i>Ordenanza de aplicación</i>	Ciudad jardín 2 (*)
<i>Número máximo de viviendas</i>	6
<i>Cesiones para dotaciones</i>	0
<i>Viales</i>	306
<i>Parcela privada</i>	1.760
<i>Sistema de Actuación</i>	Cooperación

Artículo 18. Unidad Ordenada UO-10.A

<i>Denominación</i>	UO-10.A
<i>Superficie</i>	3.007
<i>Ordenanza de aplicación</i>	Ciudad jardín 2
<i>Número máximo de viviendas</i>	8
<i>Cesiones para dotaciones</i>	
<i>Viales</i>	405
<i>Parcela privada</i>	2.602
<i>Sistema de Actuación</i>	Cooperación
<i>Observaciones</i>	Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNSS de 1987 y que aquí se mantiene

(*) Se ha de advertir que la documentación gráfica, a la unidad UO-9 le aplica la Ordenanza "Ampliación de Casco 2" y no "Ciudad Jardín 2".

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Analizada la cuestión con los servicios técnicos municipales, por sus características urbanas se considerará que la Ordenanza a aplicar en la UO-9 debe ser la de "Ampliación de Casco 2".

Las determinaciones de una y otra Ordenanza implican sustanciales diferencias en el aprovechamiento urbanístico, ya que la Ordenanza "Ampliación de Casco" fija una edificabilidad de 1,2 m²/m² y la Ordenanza "Ciudad Jardín 2" señala una edificabilidad de 0,5 m²/m².

Igualmente se producen grandes diferencias en cuanto a la ocupación máxima del suelo, siendo de un 30% en la Ordenanza "Ciudad Jardín 2" y un valor que podría llegar a alcanzar el 100% en parcelas de reducido fondo (16 metros).

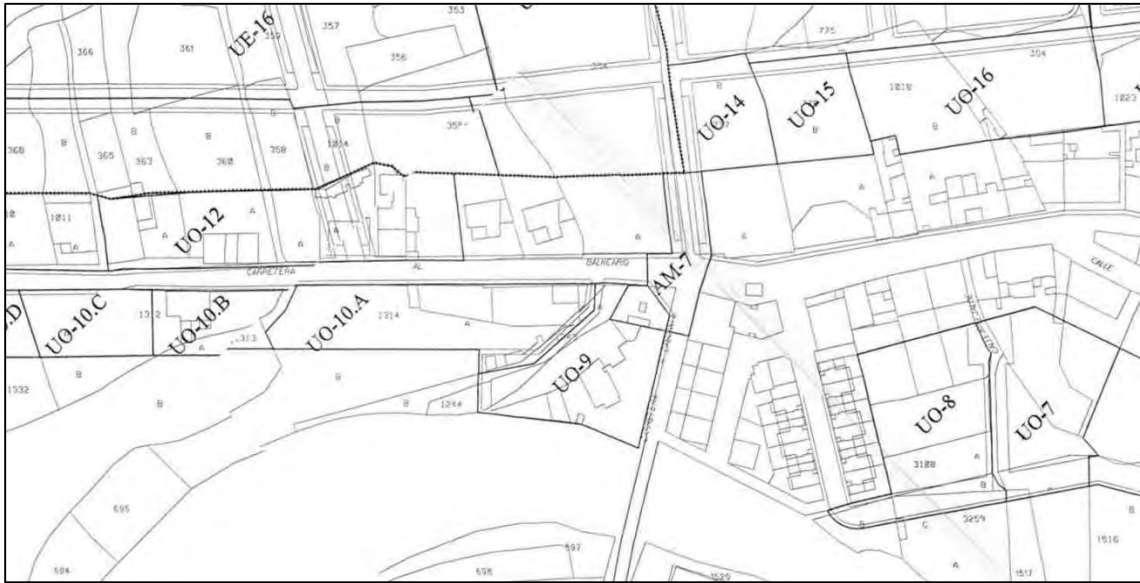
Otros parámetros que difieren entre ambas Ordenanzas tienen que ver con las condiciones de posición de la edificación, alineada en su frente en el caso de "Ampliación de Casco" y retranqueada 5 metros para "Ciudad Jardín 2". Tampoco coinciden parámetros relativos a las condiciones de estética, siendo más restrictiva la Ordenanza "Ampliación de Casco" por su proximidad al Casco Histórico.

Respecto a la Actuación Municipal AM-7, las determinaciones del planeamiento para la misma son las siguientes:

Artículo 51. Actuación Municipal AM-7

<i>Denominación</i>	AM-7
<i>Superficie</i>	857
<i>Ordenanza de aplicación</i>	Red viaria y Ampliación de Casco grado 2
<i>Sistema de Actuación</i>	Expropiación
<i>Observaciones</i>	Se delimita para mejorar el nudo de accesos desde el puente sobre el Alhama y la carretera a Baños de Fitero para enlazar con la red que discurre por los nuevos desarrollos situados al oeste del pueblo (Santa Lucía y La Mejorada) facilitando con ello una alternativa viaria a la calle Mayor. El Ayuntamiento podrá destinar el espacio sobrante necesario para la ampliación del nudo para mantener el mismo número de viviendas que las existentes
<i>Estimación Presupuestaria</i>	250.000 euros
<i>Plazo para su desarrollo</i>	Primer Cuatrienio

PLAN DE PARTICIPACIÓN



Plan Municipal de Fitero. Plano de Gestión del Suelo

El Plan Municipal contempla la ampliación de un vial público (parcela 1243) situado entre ambas unidades ordenadas, tal como se muestra en la imagen que se recoge a continuación:



Plan Municipal de Fitero. Plano de Ordenación del Suelo

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana en **FITERO**

UO-9, UO-10.A Y AM-7 (PARTE) DEL PLAN MUNICIPAL

Esta previsión del planeamiento implica el derribo de parte de la edificación situada en la parcela 1314 (antiguo convento de las Hermanas Clarisas), en concreto, el extremo izquierdo del frente que se muestra en la imagen inferior izquierda, que corresponde con el extremo derecho de la imagen de la derecha.



Como se puede comprobar, se trata de una edificación de incuestionable valor arquitectónico, por lo que, el derribo de la edificación para la ampliación de un viario que -como más adelante se justifica- es completamente innecesario, es más que cuestionable.

La ampliación del viario, también supone el derribo de alguna de las edificaciones situadas en la parcela 1315.



En primer término edificaciones de la parcela 1315. Algunas de ellas han sido derribadas.

PLAN DE PARTICIPACIÓN



Imágenes de la Parcela viaria 1243

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana en **FITERO**
UO-9, UO-10.A Y AM-7 (PARTE) DEL PLAN MUNICIPAL

5.4.-CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE PEAU

El objeto del PEAU es modificar las determinaciones de ordenación urbanística en las unidades UO-9 y UO-10.A de manera que se posibilite la implantación de determinados usos terciarios, se consoliden las edificaciones existentes que no se encuentran en estado de ruina y se elimine la previsión del vial y su ampliación que separa las parcelas, lo que permitirá la unión de las parcelas.

La propuesta, además de poner en valor un edificio de indudable interés arquitectónico, como es el convento de las Clarisas, reconvirtiéndolo en un uso adecuado a su tipología, recupera una zona de la localidad bastante degradada.

Para ello, en primer lugar, se hace preciso definir una nueva Ordenanza de Zona, ya que las establecidas por el Plan Municipal de Fitero no contemplan este tipo de usos terciarios, puesto que no existe en Fitero una zona cuyo destino principal sea éste.

La nueva ordenanza, denominada "Ordenanza 10: Servicios Terciarios", contemplaría las siguientes condiciones de uso, según las denominaciones contenidas en la Normativa General del Plan Municipal de Fitero:

Uso principal:

Usos Terciarios en todas sus categorías (comercial, oficinas y hostelería)

Uso equivalente

Equipamiento: Permitido en todas las categorías, excepto cementerio.

Usos complementarios

Garaje aparcamiento en sus dos categorías al servicio del uso principal o equivalente. Permitido en planta baja, sótano y semisótano, así como en el espacio libre de parcela.

Almacenamiento como parte de la actividad principal (no autónomo).

Espacios libres.

Uso tolerado

Industrial y almacenamiento (usos productivos): Permitido en categoría A en planta baja o edificio exclusivo.

Residencial de guarda.

Servicios urbanos e infraestructuras.

Usos prohibidos.

Resto de usos

PLAN DE PARTICIPACIÓN

En la documentación gráfica se observa que se ha añadido una Ordenanza más identificada como “Servicios Terciarios Suelo Privado de Uso Público”, se trata de un suelo al que se le asigna este mismo uso terciario, con idéntico régimen, pero que deberá contar con uso público, tampoco será posible edificar en él. Está previsto que en este espacio se produzca el acceso al hotel que se prevé construir en el edificio del convento. En este espacio se podrá transformar su actual urbanización, si bien, deberá permanecer siempre abierto al público, no pudiendo poner cierres de parcela. Puesto que se trata de un espacio privado, su futuro mantenimiento igualmente será privado. En la actualidad, parte de la superficie de este suelo (unos 50 m²) no está encatastrado, pudiendo considerar que se trata de un espacio público, por lo que deberá desafectarse y ser adquirido por la propiedad. Otra parte de este espacio pertenece a la parcela 1243, parcela viaria situada entre las parcelas 1314 y 1315, para la que se plantea su eliminación, tal como se describe a continuación.

Para la ordenación del nuevo espacio de uso terciario, tal como se ha avanzado, se plantea la eliminación del vial previsto por el planeamiento entre las actuales parcelas 1314 y 1315, de manera que todo el ámbito del PEAU pase a conformar un único espacio de uso terciario. Puesto que el vial está constituido por una parcela perteneciente al comunal de Fitero, será precisa su adquisición a través de una permuta. Tras la obtención de esta parcela y la del espacio antes referido, se agregarán todas ellas en una única.

El Plan Municipal de Fitero prevé la ampliación de este vial en el espacio ocupado por parte de la edificación del convento, en la zona de la edificación de mayor interés arquitectónico, y al sur, en parte de la edificación situada en la parcela 1315. Este planteamiento es muy controvertido, tanto desde el punto de vista de la protección del patrimonio arquitectónico como de la viabilidad de la actuación. Si bien, el planeamiento municipal no recoge ningún tipo de análisis ni estimación de lo que supondría este derribo.

La eliminación del vial que plantea este PEAU no supone ninguna pérdida de funcionalidad en el sistema viario de Fitero, ya que no tiene continuidad con ningún otro elemento viario. Por el contrario, supone una mejora para la seguridad ciudadana de la localidad, ya que su localización en un extremo del casco urbano, su falta de continuidad, el estado en que se encuentra, la falta de iluminación, etc. lo configuran como un excelente lugar para actividades no deseables. A ello se une el desnivel de unos 6 metros existente en el extremo junto al río, que puede suponer un peligro para las personas teniendo en cuenta el estado en el que está (falta de acondicionamiento, iluminación, protección, señalización, etc.).

Con la eliminación de este viario y su previsión de ampliación, las unidades UO-9 y UO-10.A dejan de conformar ámbitos en los que el planeamiento prevé actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, por lo que su categorización ha de ser la de suelo urbano consolidado y, su régimen, el correspondiente a éste.

Por otra parte, se plantea la consolidación de parte de las edificaciones existentes, en concreto, en la parcela 1314 se consolida la edificación originaria del convento al completo y buena parte de la ampliación situada al oeste de la primera y en la parcela 1315 se plantea la consolidación de parte de la edificación de una planta situada próxima al acceso desde la rotonda y la totalidad de la edificación de dos plantas.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

En concreto, las superficies que se mantendrán serán las siguientes (mediciones sobre base catastral):

Parcela 1314. Mantendrá las siguientes construcciones:

- ANTIGUO CONVENTO:
 - Superficie ocupada: 422 m². Número de plantas: PB+2. Total superficie edificada: 1.266 m²
- ANTIGUA AMPLIACIÓN CONVENTO:
 - Superficie ocupada: 248 m². Número de plantas: PB+3. Total superficie edificada: 992 m²
 - Superficie ocupada: 29 m². Número de plantas: PB+1. Total superficie edificada: 58 m²

Parcela 1315. Mantendrá las siguientes construcciones:

- ANTIGUA JABONERÍA:
 - Superficie ocupada: 141 m². Número de plantas: PB. Total superficie edificada: 141 m²
 - Superficie ocupada: 423 m². Número de plantas: PB+1. Total superficie edificada: 846 m²

Todo ello supone un total de 3.303 m² destinados a uso servicios terciarios.

El incremento de la edificabilidad y modificación del uso urbanístico son actuaciones de dotación, cuestión que será desarrollada y regulada en el documento PEAU que se tramite.

Anexo a este documento se incorpora la siguiente documentación gráfica

- I.01** INFORMACIÓN. Situación
- I.02** INFORMACIÓN. Emplazamiento
- I.03** INFORMACIÓN. Ortofoto sobre catastro
- I.04** INFORMACIÓN. Plan Municipal. Clasificación del suelo
- I.05** INFORMACIÓN. Plan Municipal. Ordenación del suelo
- I.06** INFORMACIÓN. Plan Municipal. Gestión del suelo
- O.01** ORDENACIÓN. Clasificación del suelo
- O.02** ORDENACIÓN. Ordenación del suelo
- O.03** ORDENACIÓN. Gestión del suelo

5.5.-ALTERNATIVAS VALORADAS

Según los objetivos planteados y teniendo en cuenta la situación de partida, que limita considerablemente la futura ordenación, se han analizado las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0:** no tramitar el Plan Especial de Actuación Urbana, lo que implicaría mantener la actual situación urbanística. Esa alternativa implica el derribo de alguna de las edificaciones existentes, cuestión que no está debidamente valorada en el planeamiento municipal.
- **Alternativa A:** plantear una nueva ordenación a través de un Plan Especial de Actuación Urbana que categorice el suelo como urbano consolidado, asigne el uso terciario al ámbito y consolide las edificaciones existentes.
- **Alternativa B:** plantear una nueva ordenación a través de un Plan Especial de Actuación Urbana que categorice el suelo como urbano consolidado, asigne el uso terciario al ámbito pero que plantee una ordenación completamente diferente, con nuevas edificaciones.

A la vista del interés arquitectónico de alguna de las edificaciones existentes en las parcelas y del interés en promover actuaciones de rehabilitación frente al derribo y nueva construcción del parque edificado se considera la Alternativa A.

6.-MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El 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, determina en su artículo 61.5 que los Planes Especiales de Actuación Urbana deberán incorporar la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) que, a su vez, señala: "Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas". El PEAU contendrá un completo análisis de este apartado que, a través del presente Plan de Participación, se presenta un avance.

6.1.-VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica debe valorar, como señala la legislación, la adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

Con la propuesta planteada se eliminan las obligaciones de urbanización y de cesión de la ordenación hasta ahora vigente, obligaciones no valoradas convenientemente en el planeamiento municipal.

Las cesiones planteadas en el PEAU se reducen a los terrenos que quedan fuera de las alineaciones y que en ningún caso superan el 10% de la superficie de parcela.

Por otra parte, frente a la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización que la situación anterior contemplaba, con la modificación propuesta el propietario de suelo únicamente tendrán el deber de ceder lo regulado para la actuaciones de dotación, es decir, el 10% del incremento de aprovechamiento frente a la situación anterior, en su caso.

Por tanto, los beneficios económicos son superiores a las cargas derivados de la propuesta y, en consecuencia, resulta viable económicamente.

6.2.-SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Respecto a la sostenibilidad económica en términos de evaluación del impacto de la actuación en la Hacienda Local (Ayuntamiento de Fitero), se ha de valorar los gastos e ingresos que deberá afrontar este Ayuntamiento fruto de la nueva propuesta.

Respecto a los gastos, señalar que no solo no se va a producir ningún gasto para el Ayuntamiento de Fitero, además, se va a reducir el gasto que supone el mantenimiento de los espacios públicos que pasan a ser de propiedad privada.

Respecto a los ingresos derivados de la actuación, el Ayuntamiento podrá ingresar diferentes cantidades debidas a impuestos directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras), tasas y otros ingresos (licencias urbanísticas, licencias de apertura), así como por la compensación económica debido al incremento del aprovechamiento urbanístico que experimentan las parcelas.

Por lo tanto, teniendo en consideración los apartados anteriores, la ejecución material de las actuaciones previstas en este PEAU se muestra económicamente sostenible para la hacienda local del municipio de Fitero.


7.-CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Tras la celebración de las sesiones y la finalización del plazo para presentar sugerencias a través de los diferentes espacios webs, se incorporarán al PEAU las conclusiones valoradas del proceso de participación.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

En Pamplona, a abril de 2024

Redactora:

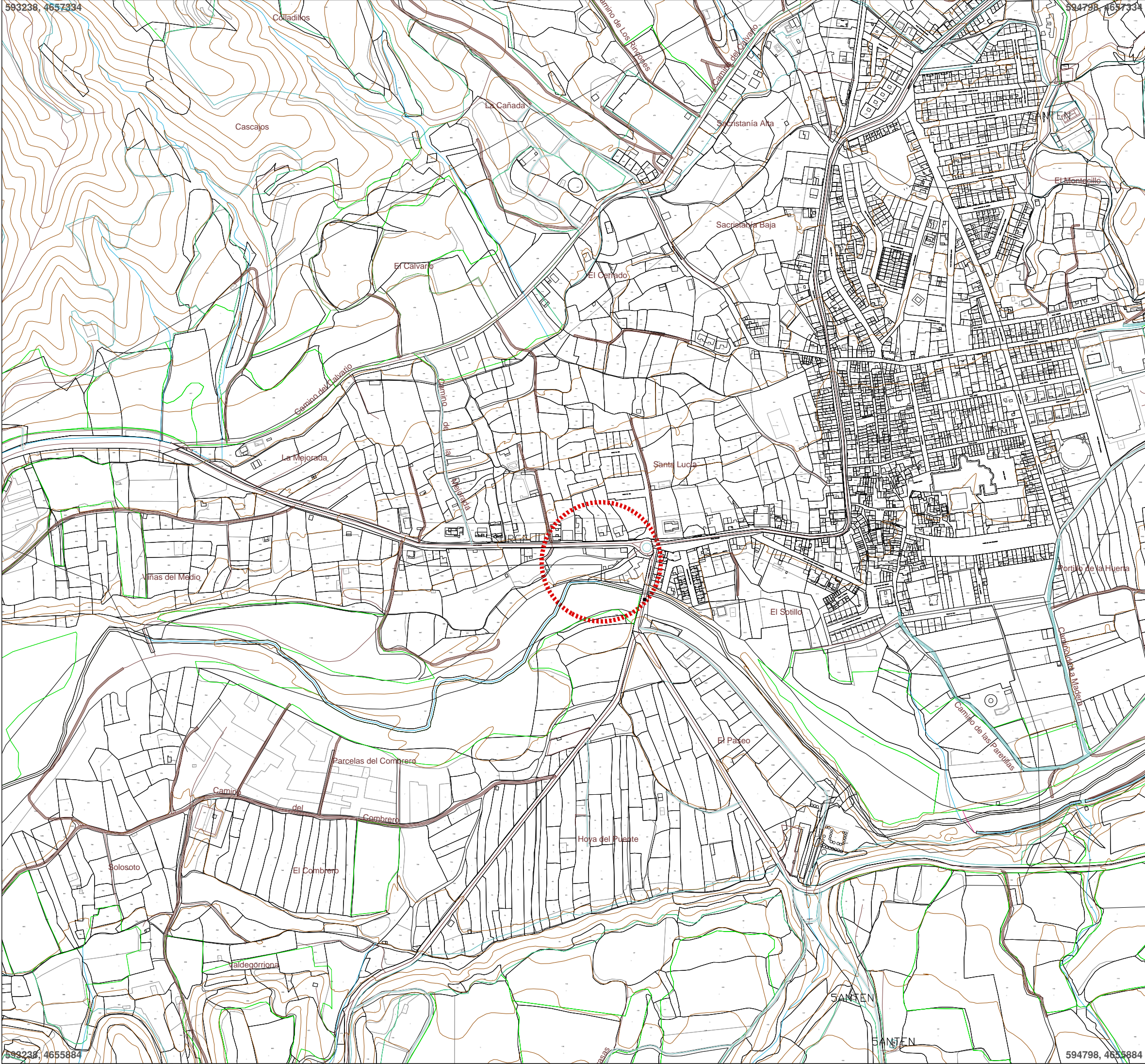
A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a series of three vertical strokes of varying heights on the right, followed by a long horizontal tail.

Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda
arquitectura **& urbanismo**

ANEXO.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana en **FITERO**
UO-9, UO-10.A Y AM-7 (PARTE) DEL PLAN MUNICIPAL



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA FITERO

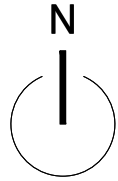
UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
DEL PLAN MUNICIPAL

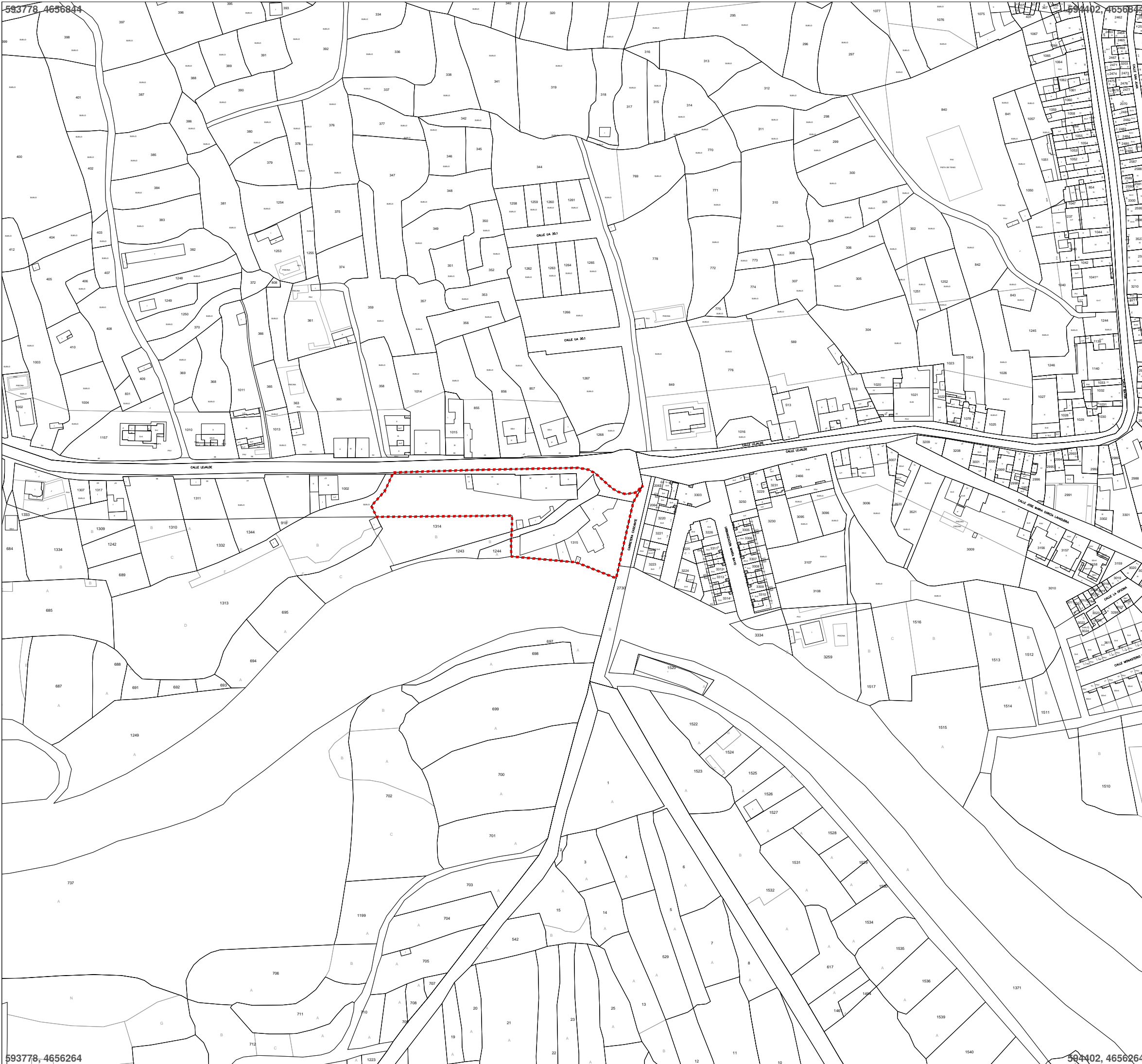
promueve:
JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

I.01 información

situación
A3 escala: 1/5.000
abril 2024

redacción:
teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo





PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA FITERO

UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
DEL PLAN MUNICIPAL

promueve:

JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

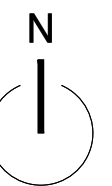
I.02 información emplazamiento

A3 escala: 1/2.000

abril 2024

redacción:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

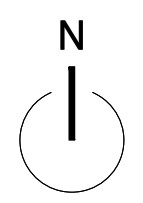


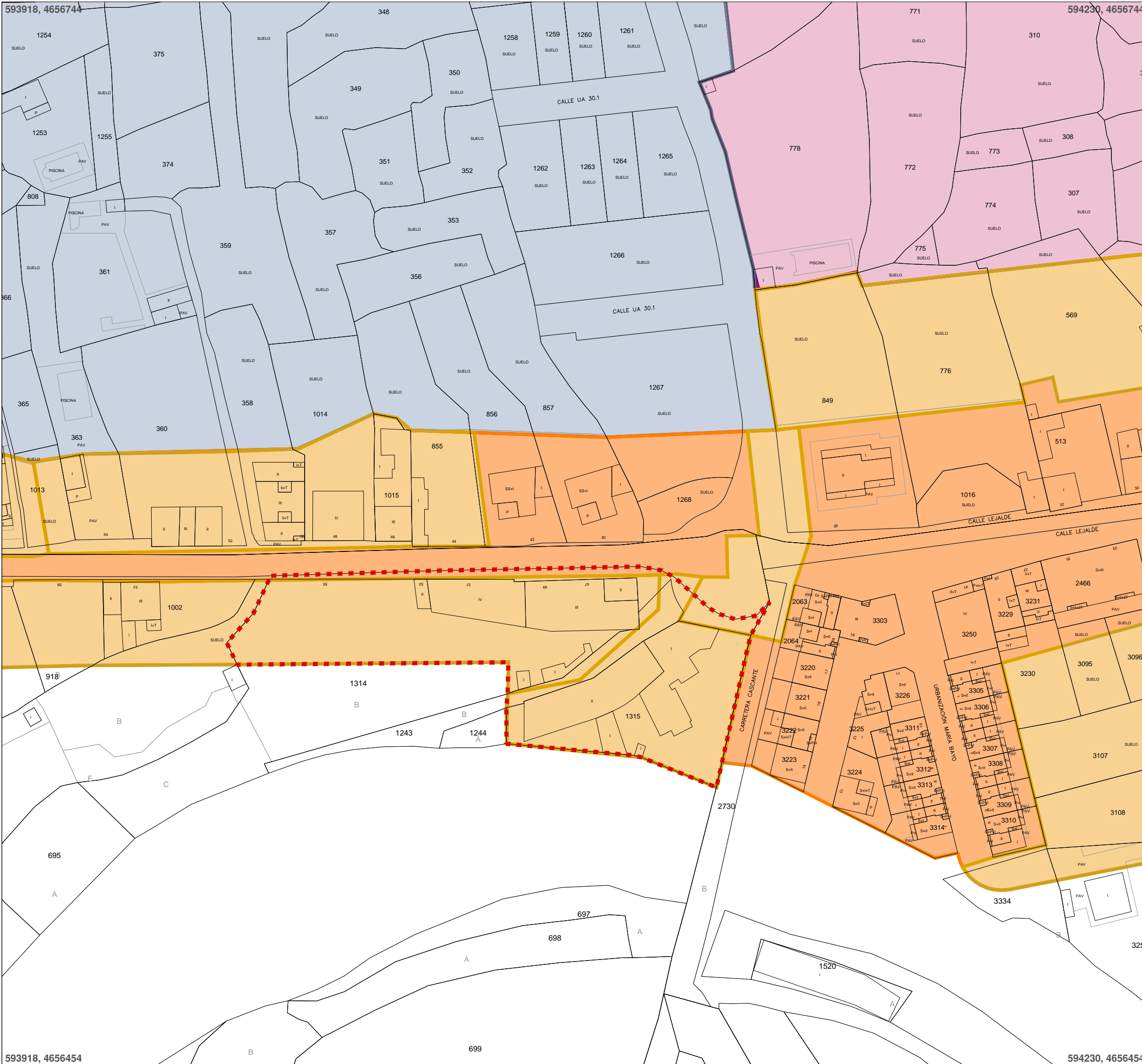



**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
FITERO**
UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
DEL PLAN MUNICIPAL
promueve:
JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

I.03 información
ortofoto sobre catastro
A3 escala: 1/750
abril 2024

redacción:
teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo





 ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

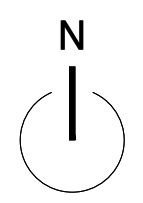
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANO ORDENADO
-  SUELO URBANIZABLE ORDENADO
-  SUELO NO URBANIZABLE
-  PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
FITERO**
 UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
 DEL PLAN MUNICIPAL
 promueve:
 JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

I.04 información. plan municipal
 clasificación del suelo
 A3 escala: 1/1.000
 abril 2024

redacción:
 teresa nebreda artieda
 arquitectura & urbanismo

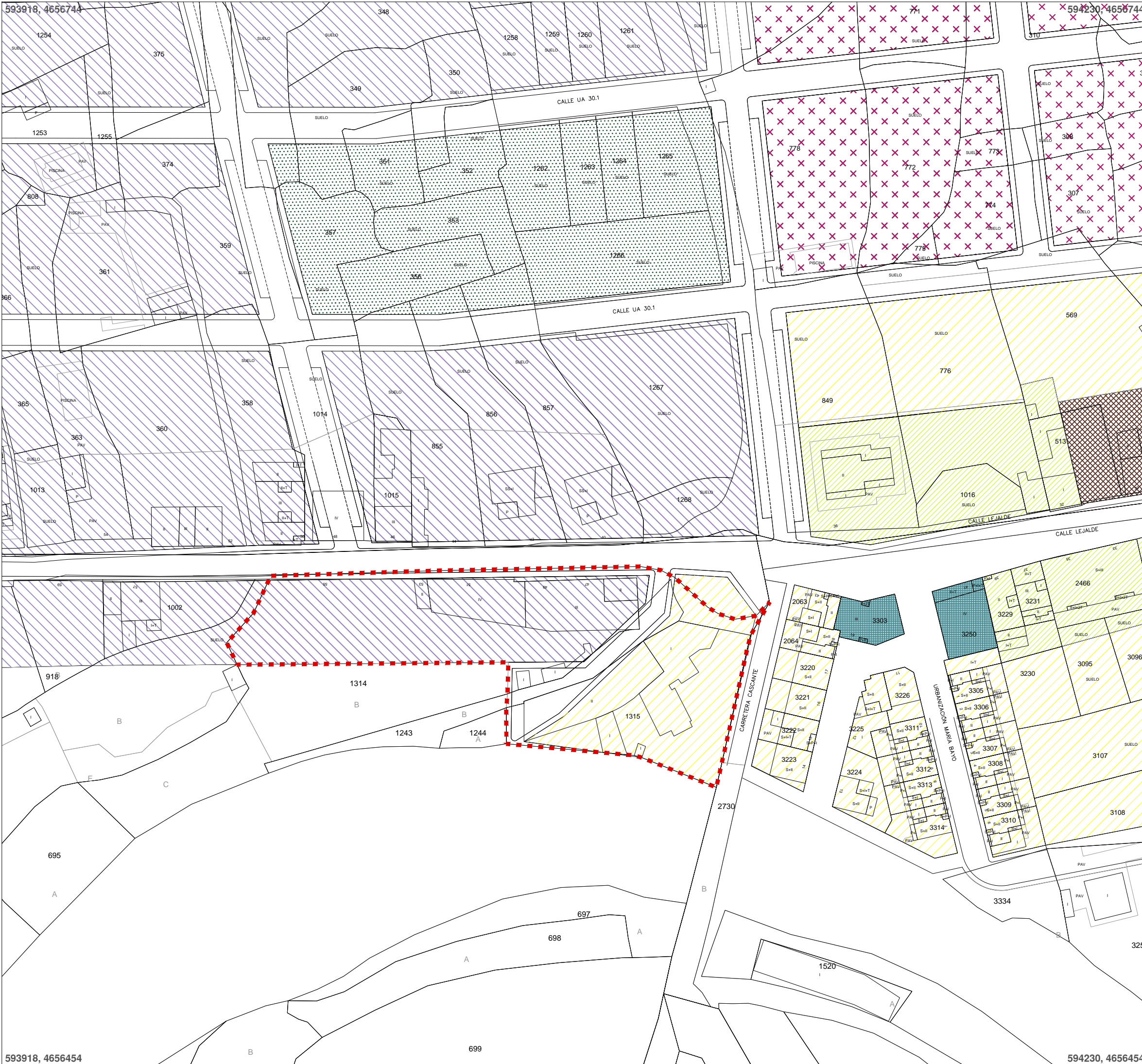



593918, 4656744

594230, 4656744












593918, 4656454

594230, 4656454



 ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ORDENACIÓN DEL SUELO

-  CASCO HISTÓRICO
-  AMPLIACIÓN DEL CASCO 1
-  AMPLIACIÓN DEL CASCO 2
-  BORDE
-  CIUDAD JARDÍN 2
-  COLONIAS 1
-  COLONIAS 2
-  ACTIVIDADES ECONÓMICAS 1
-  ACTIVIDADES ECONÓMICAS 2
-  DOTACIONAL
-  ZONA VERDE

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
FITERO**

UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
DEL PLAN MUNICIPAL

promueve:

JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

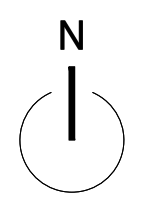
I.05 información. plan municipal

ordenación del suelo

A3 escala: 1/1.000

abril 2024

redacción:
teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

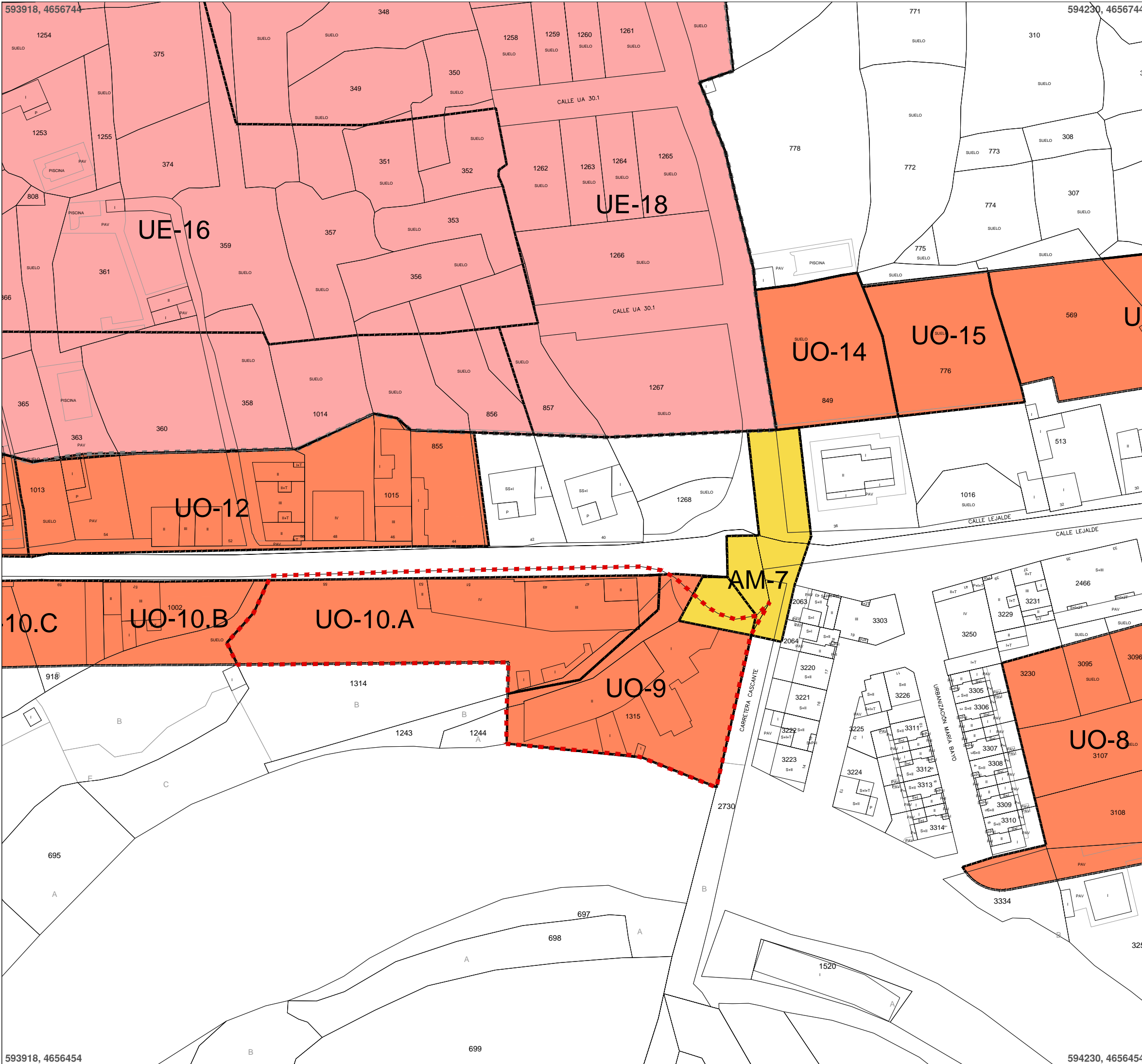



593918, 4656744

594230, 4656744



593918, 4656454

594230, 4656454



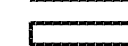




 ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

-  ACTUACIÓN MUNICIPAL (AM)
-  UNIDAD DERIVADA DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR (UA)
-  UNIDAD ORDENADA (UO)

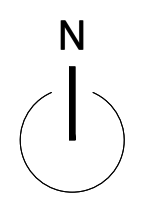
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

-  ÁREA DE REPARTO
-  UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE)
-  PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
-  SISTEMA GENERAL ZONA VERDE
-  SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
FITERO**
 UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
 DEL PLAN MUNICIPAL
 promueve:
 JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

I.06 información. plan municipal
 gestión del suelo
 A3 escala: 1/1.000
 abril 2024

redacción:
 teresa nebreda artieda
 arquitectura & urbanismo

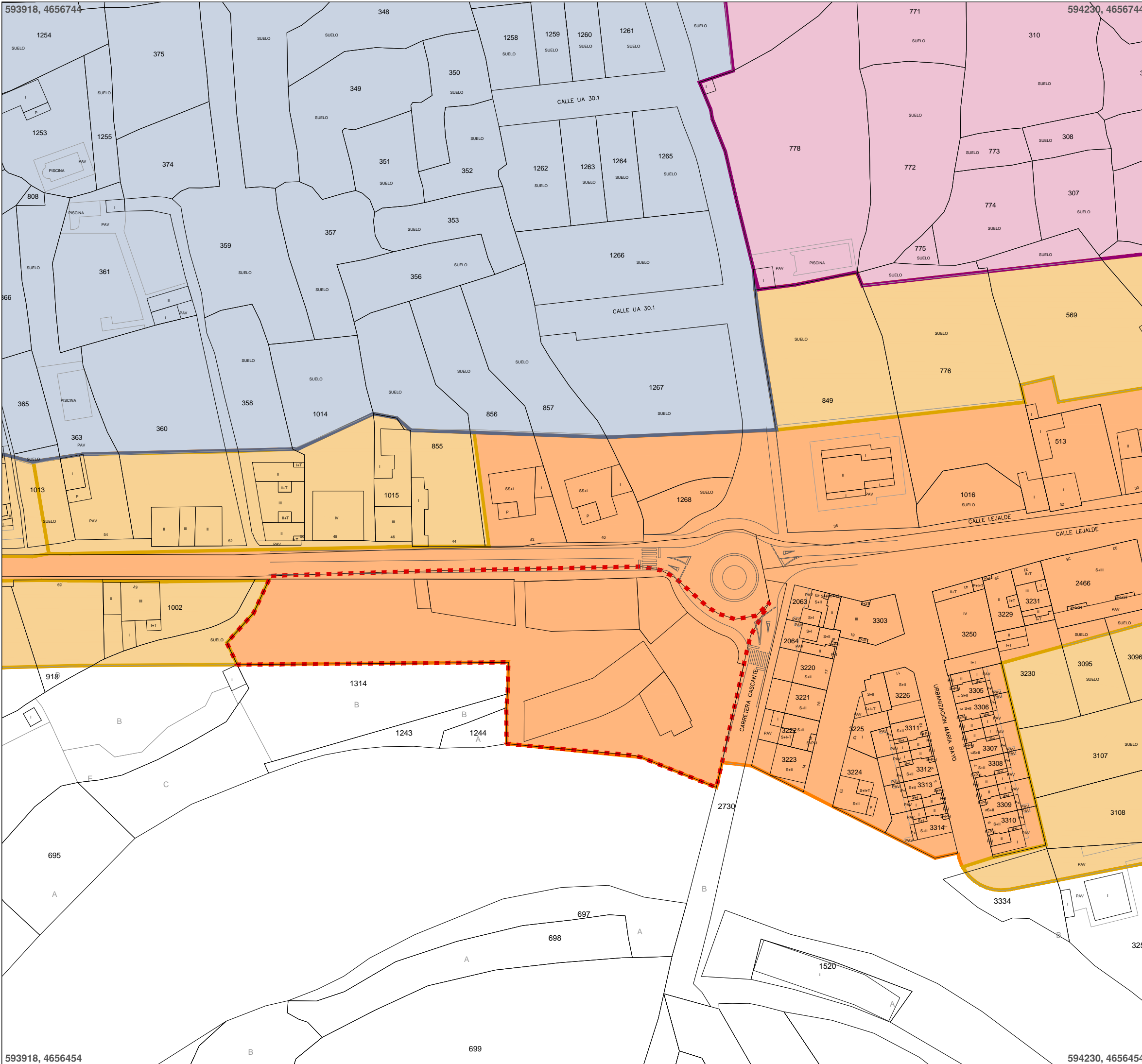



593918, 4656744

594230, 4656744

593918, 4656454

594230, 4656454



 ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

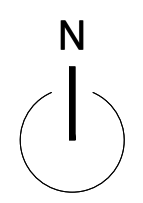
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

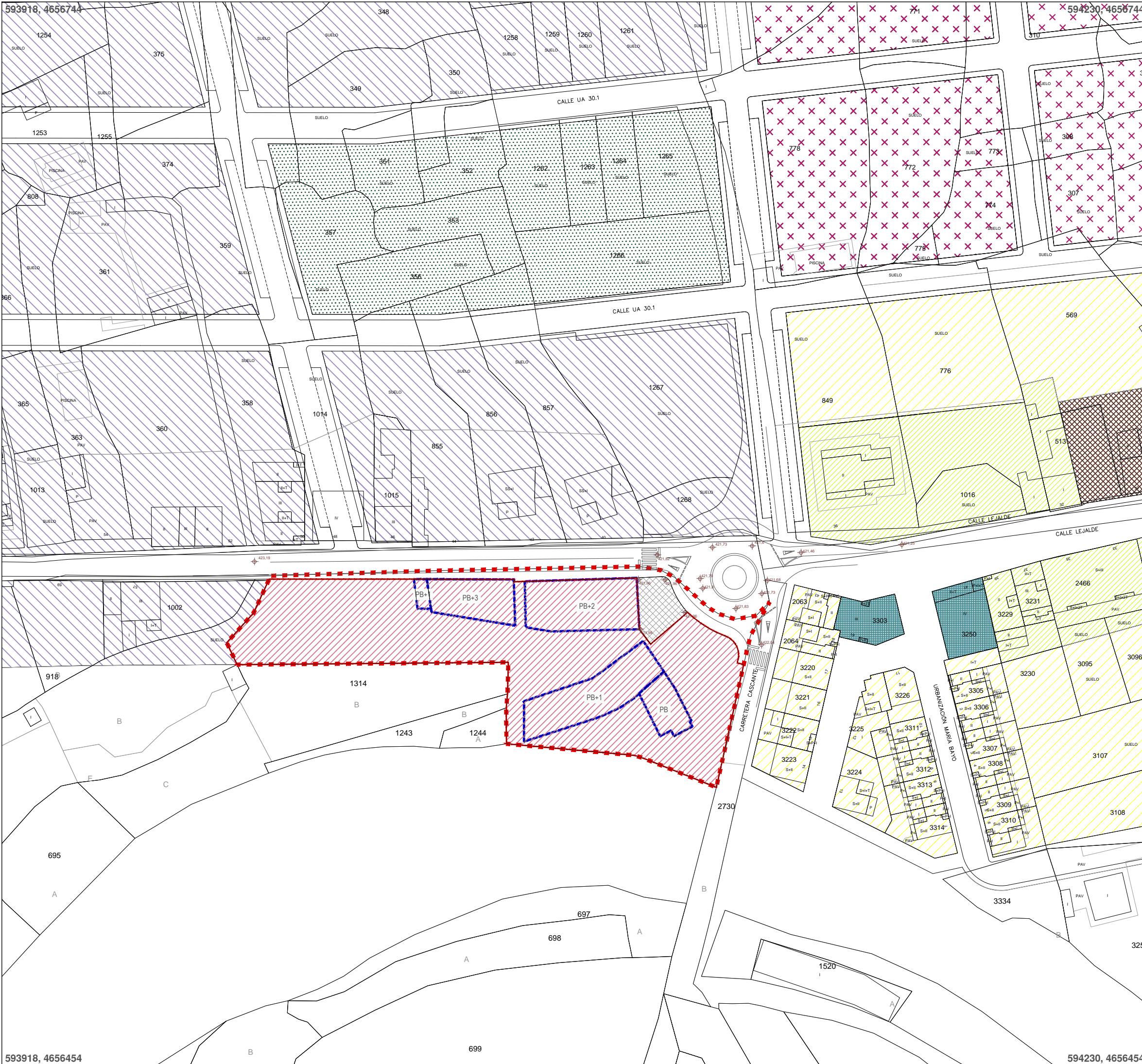
-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANO ORDENADO
-  SUELO URBANIZABLE ORDENADO
-  SUELO NO URBANIZABLE
-  PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
FITERO**
 UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
 DEL PLAN MUNICIPAL
 promueve:
 JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

0.01 ordenación
 clasificación del suelo
 A3 escala: 1/1.000
 abril 2024

redacción:
 teresa nebreda artieda
 arquitectura & urbanismo





ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ORDENACIÓN DEL SUELO

- CASCO HISTÓRICO
- AMPLIACIÓN DEL CASCO 1
- AMPLIACIÓN DEL CASCO 2
- BORDE
- CIUDAD JARDÍN 2
- COLONIAS 1
- ZONA VERDE
- SERVICIOS TERCIARIOS
- SERVICIOS TERCIARIOS. SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO

ALINEACIONES

- ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN MÁXIMA DE CIERRE DE PARCELA

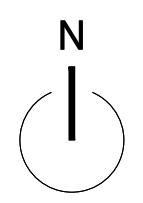
ALTURAS, RASANTES Y COTAS

- ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN
- RASANTES

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
FITERO**
 UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
 DEL PLAN MUNICIPAL
 promueve:
 JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

0.02 ordenación
 ordenación del suelo
 A3 escala: 1/1.000
 abril 2024

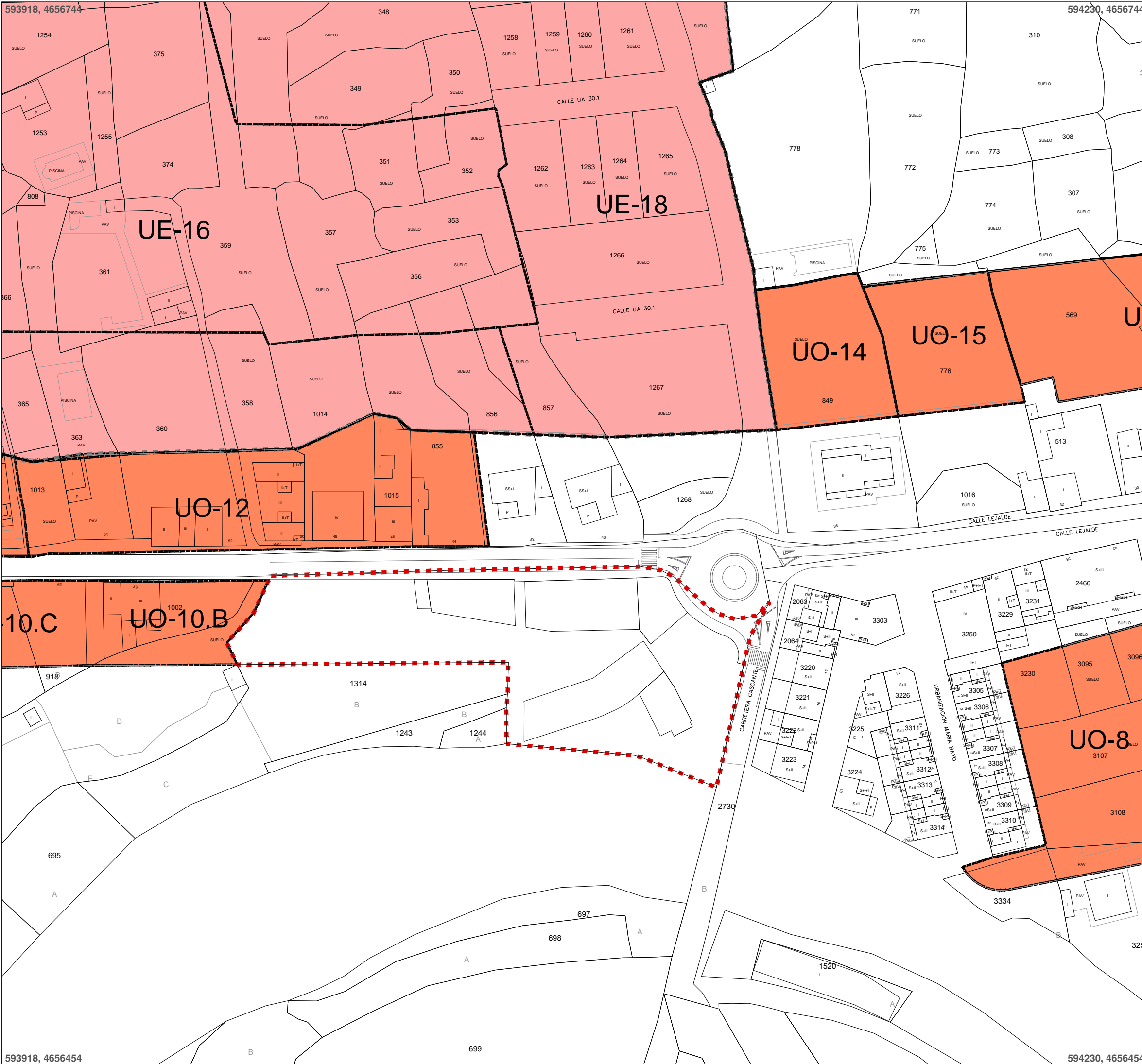
redacción:
 teresa nebreda artieda
 arquitectura & urbanismo




593918, 4656744




593918, 4656454

594230, 4656454



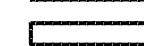




 ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

-  ACTUACIÓN MUNICIPAL (AM)
-  UNIDAD DERIVADA DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR (UA)
-  UNIDAD ORDENADA (UO)

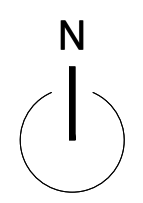
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

-  ÁREA DE REPARTO
-  UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE)
-  PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
-  SISTEMA GENERAL ZONA VERDE
-  SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
FITERO**
 UO-9, UO-10.A y AM-7 (PARTE)
 DEL PLAN MUNICIPAL
 promueve:
 JAVIER MATELLANES SÁNCHEZ

0.03 ordenación
 gestión del suelo
 A3 escala: 1/1.000
 abril 2024

redacción:
 teresa nebreda artieda
 arquitectura & urbanismo



593918, 4656744

594230, 4656744

593918, 4656454

594230, 4656454

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

alfonso el batallador, 2 entpla. of. 1
31007 pamplona (navarra)
T 948 066 533 M 609 43 66 93
e-mail: tnebreda@arqyurb.net