

# PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

PARCELAS 838-877-285 del POLÍGONO 4. LUMBIER

**ÍNDICE****MEMORIA DE ORDENACIÓN**

---

AGENTES.

ANTECEDENTES.

OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.

ÁREA DE INTERVENCIÓN.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Análisis del estado actual.

Determinaciones del Planeamiento vigente.

ORDENACIÓN.

Objetivos y criterios de la Ordenación propuesta.

Ordenación.

Estándares urbanísticos.

Justificación del Plan Especial.

ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE.

RÉGIMEN DEL SUELO.

Uso del suelo.

Edificabilidad.

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

---

**PLANOS**

---

01. PLANTA DE SITUACION.

02. PLANEAMIENTO VIGENTE.

03. PARCELA 838. CORRECCIÓN DE SUPERFICIES.

04. PEAU. PARCELAS AFECTADAS.

05. PARCELA LIBRE PRIVADA RESULTANTE.

06. MODIFICACIÓN S.G.Z.V.-1.

## MEMORIA DE ORDENACIÓN

### AGENTES

---

PROMOTOR  
ARQUITECTO

Eliezer Redín Aristu. con DNI 33.426.498-T  
IS arquitectos. Carlos Ibarrola Pérez col. COAVN 2300

### ANTECEDENTES

---

El vigente Plan Municipal de Lumbier, aprobado definitivamente con fecha 30 de agosto de 2001, integraba las parcelas 838, 285 y 877 en suelo urbano dentro del Sistema General denominado como S.G.Z.V. -1 de zonas verdes y áreas libres públicas.

Dicho sistema general inicialmente con una superficie total de 41.557 m<sup>2</sup>, se desarrolla en la franja noroeste de la localidad, principalmente en las parcelas que componen el talud natural formado entre la plataforma inferior por donde discurre la carretera NA-150 y la meseta superior donde se desarrolla el casco urbano de la localidad.

Con fecha 11 de enero de 2018 (BON 39, de 23 de febrero de 2018) se aprobó definitivamente el Plan Especial de Actuación Urbana relativo a la parcela 838 del Polígono 4 de Lumbier. En dicho Plan se excluía parte de la parcela 838 del Sistema General S.G.Z.V.-1 y se cedía el resto al Ayuntamiento de Lumbier.

Según catastro la superficie de dicha parcela 838 es de 2.417 m<sup>2</sup>.

Una vez comprobadas las escrituras y topografiada la parcela 838 se ha comprobado que la superficie real de la misma es de 2.062 m<sup>2</sup>, por lo que es necesario modificar el Plan Especial inicial para ajustarse a las superficies reales afectadas por el Plan anteriormente aprobado.

### OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

---

El Plan Especial que se redacta, al igual que el aprobado en enero de 2018, persigue el objetivo de excluir parte de la parcela 838 del Sistema General S.G.Z.V.-1 para formar parte del suelo libre privado de la vivienda adyacente de la parcela 839.

En este caso se adapta y ajusta el PEAU ya aprobado a las dimensiones reales de las parcelas afectada.

Por otro lado, y con el propósito de dar mayor coherencia al Plan, se incorporan parte de la parcela 877 y la parcela 285 para obtener una parcela regular tanto de suelo libre privado como la parte de Sistema General que queda junto al mismo.

## ÁREA DE INTERVENCIÓN

---

El área de intervención afecta a las parcelas 838 y 285 en su totalidad y a parte de la parcela 877. La primera perteneciente a la Unidad Consolidada 2 y excluida del Sistema General de Zonas Verdes 1 en el anterior PEAU y el resto pertenecientes al mismo.

\*\* VER CÉDULAS PARCELARIAS ADJUNTAS

PARCELAS INICIALES	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
838	2.062
877	104
285	96
<b>TOTAL</b>	<b>2.262</b>

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

---

### Análisis del estado actual

Las parcelas objeto del presente PEAU se sitúan en la zona oeste de la localidad. Tienen una superficie total de 2.262 m<sup>2</sup> y no existe ninguna edificación en las mismas.

Lindan al norte con jardín privado perteneciente a vivienda unifamiliar (parcela 829 del mismo polígono 4), al este con viviendas unifamiliares (parcelas 839 y 194), al sur con la parcela nº 248 y al oeste con la parcela nº 828, ambas pertenecientes a zona verde de uso público, y con el vial denominado avenida de Bijues (carretera NA-150 Pamplona-Aoiz-Lumbier).

Presentan un desnivel de oeste a este de unos 15m desde la parte baja en la avenida de Bijues a la parte superior cercana a la calle Cuesta del Hospital.

Las parcelas 838 y 877 se encuentran sin uso, mientras que la 285 se utiliza como huerto de la vivienda unifamiliar aneja.

\*\* VER PLANO 01 PLANO DE SITUACIÓN

### Determinaciones del Planeamiento vigente

El Plan Municipal de Lumbier vigente desde el 14 de junio de 2002, establece que las parcelas 838, 877 y 285 se clasifican como suelo urbano y forman parte del Sistema General de zonas verdes y áreas libres, S.G.Z.V.-1 cuya superficie total es de 41.577 m<sup>2</sup>.

Dicho Sistema General es el mayor del municipio y forma parte de un total de 64.646 m<sup>2</sup> de zonas verdes.

Con la aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana sobre la parcela 838 parte de la misma se excluyó del Sistema General para pasar a formar parte de suelo libre privado adscrito a la parcela 839 anexa. Sin embargo, dado que la superficie de dicha parcela 838 debe reajustarse y, aun a sabiendas de que parte de la misma es ya suelo libre privado, partimos del Planeamiento vigente inicial para volver a definir las parcelas afectadas y las superficies de cesión de cada una de ellas.

\*\* VER PLANO 02 PLANEAMIENTO VIGENTE

## ORDENACIÓN

---

### Objetivos y criterios de la Ordenación propuesta

Los objetivos del presente Plan de Actuación Urbana son los mismos que los alcanzados en el anterior PEAU sobre la parcela 838.

Se propone una modificación del Sistema General S.G.Z.V-1 para dotar a la vivienda de la parcela 839 de una zona de suelo libre privado que en la actualidad carece, persiguiendo los mismos objetivos que se dan en la parcela 829 anexa.

El criterio utilizado para la ordenación es conseguir una continuidad urbana de parcelas libres privadas como elementos puntuales dentro del Sistema General de manera que se regularice la trama.

Por todo ello se ha optado por incorporar a los espacios libres privados ya existentes en la parcela 829, tanto la parcela 838, anexa a la vivienda situada en la 839, como la parcela 285 anexa a la vivienda situada en la 194.

Del mismo modo para evitar espacios residuales en el futuro desarrollo del Sistema General se propone también la incorporación de parte de la parcela 877 al espacio libre privado de manera que se genere un borde continuo este-oeste entre ambos usos privado y público.

Por último, se ajustarán las superficies a las reflejadas en escrituras y posteriormente topografiadas.

**\*\*\*VER PLANO 03 PARCELA 838. CORRECCIÓN SUPERFICIES**

**\*\*\*VER PLANO 04. PEAU. PARCELAS AFECTADAS**

### Ordenación

El presente Plan Especial excluye parte de las parcelas 838 y 877, así como la 285, del Sistema General al que pertenecen, pasando a formar parte del suelo urbano denominado como U.C.2.

La superficie a restar del sistema general es de 1.504 m<sup>2</sup> que se convertirá en suelo urbano libre privado asociado exclusivamente a las viviendas anejas.

La parcela 285 se convertirá íntegramente en suelo urbano libre privado asociado a la vivienda de la parcela 194.

En cuanto a la parcela 838, una vez realizadas las cesiones propuestas, y a la parte de la 877 afectada por el presente PEAU, formarán una nueva zona libre privada anexa a la vivienda de la parcela 839 ocupando una superficie de unos 1.500 m<sup>2</sup>.

Junto con el espacio existente de la parcela 829 que tiene el mismo carácter, formará un conjunto homogéneo de suelo libre privado dentro de la trama urbana.

El resto de la parcela 838 (758 m<sup>2</sup>) se mantendrá dentro del Sistema General Zona Verde 1, comprometiéndose el promotor del presente Plan Especial de Actuación Urbana a su cesión libre, voluntaria y gratuita al Ayuntamiento de Lumbier. En el compromiso de cesión libre y gratuita de esta superficie de la parcela 838 se estudiarán los mecanismos administrativos adecuados para incorporar la parte de la parcela comunal 877 afectada, como espacio libre privado.

**\*\*\* VER PLANO 05 PARCELA LIBRE PRIVADA RESULTANTE**

**\*\*\* VER PLANO 06 NUEVO SISTEMA GENERAL S.G.Z.V.-1**

### Estándares urbanísticos

Según el artículo 53, Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios de la Ley Foral 5/2015: *"...a) Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables..."*

Eliminando la superficie de la parcela privatizada (1.504 m<sup>2</sup>), el cómputo total de los Sistemas Generales de Zonas Verdes sería de 63.142 m<sup>2</sup>. Aplicando el baremo de 5 m<sup>2</sup> por habitante, la población podría ser de 12.637 personas. Teniendo en cuenta que el censo en el año 2016 era de 1.318 habitantes y que la previsión del Plan Municipal de desarrollo de la población alcanzaba un máximo de 2.392 habitantes, es justificable la eliminación de zona verde pública propuesta, ya que los estándares se cumplen holgadamente.

### Justificación del Plan Especial

La nueva ordenación se justifica en los siguientes puntos.

- La parcela 838 linda al norte con la parcela 829, que en el Plan Municipal está excluida del S.G.Z.V.-1 y consta como zona verde de uso privado. La exclusión de la parte propuesta de la parcela 838, del S.G.Z.V.-1 no supondría así la aparición de una isla de uso privado en un sistema general de uso público sino que quedaría adyacente a una parcela que ya tiene esa denominación y uso.
- La privatización del uso de la zona verde supondrá el tratamiento superficial de la misma a modo de jardín, lo que mejorará considerablemente el aspecto de la zona, que en la actualidad presenta un aspecto poco atractivo debido a la imposibilidad de su mantenimiento adecuado.
- La aceptación de esta privatización de uso de parte de la parcela, llevará acompañado inexcusablemente el compromiso de la cesión a Titularidad Municipal del resto de la parcela 838. De este modo, se facilitará el futuro desarrollo del Sistema General S.G.Z.V.-1 por parte del Ayuntamiento ya que se evitan contraprestaciones económicas para su adquisición o expropiación.
- La parcela 285 se encuentra perfectamente delimitada por un muro perimetral y está situada a una cota superior respecto a las colindantes sirviendo de huerta a la vivienda de la parcela 194. Parece por tanto lógico que una parcela tan estrechamente vinculada a una vivienda constituya un espacio libre privado excluyéndola del sistema general.
- Por último, se incorporará a la parcela 838 una superficie de 104 m<sup>2</sup> de la parcela comunal 877. Al ser un espacio estrecho a modo de fondo de saco, situado entre las parcelas 838 y 285, resultaría un espacio residual dentro del Sistema General. Incluyéndola como suelo libre privado se regularizan los lindes entre las parcelas libres privadas y el Sistema General de modo que en un futuro desarrollo de éste no aparezcan zonas de difícil utilización.

En contraprestación a dicha incorporación, el Promotor del presente PEAU mediante la redacción de un convenio urbanístico u otro sistema compensatorio se comprometerá a realizar las acciones debidamente acordadas para el desarrollo tanto de la parte cedida de la parcela 838 no incluida como espacio libre privado como de las parcelas adyacentes.

### ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

---

El presente Plan Especial de Actuación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente, en concreto la Ley Foral 35/2002 de 20 de diciembre, sobre Ordenación de Territorio y Urbanismo y su modificación establecida en la LF 5/2015.

El Plan Especial de Actuación Urbana se ajusta en cuanto a sus determinaciones a lo que constituye su objeto específico, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 61 de la citada Ley. Según el apartado 2 el Plan Especial tiene por finalidad regular la actuación de reforma o renovación de la urbanización. En relación con el artículo 61.bis, desarrolla una actuación de regeneración urbana, ya que mejora las condiciones de calidad, accesibilidad y sostenibilidad de un espacio libre.

Previo a su tramitación, el Plan Especial deberá someterse a un periodo de participación ciudadana según se establece en el artículo 7. Posteriormente, el artículo 74 regulará las reglas del procedimiento de tramitación del mismo.

## RÉGIMEN DEL SUELO

---

### Uso del suelo

El uso de las parcelas será el de suelo libre privado.

### Edificabilidad

El uso de las parcelas garantiza que no existirá aprovechamiento urbanístico de las mismas, es decir, la parcela no es edificable por lo que no podrán realizarse obras de edificación en la misma.

## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se redactará un Convenio Urbanístico que defina las condiciones en las que se realizará el desarrollo de la parte del Sistema General que se sitúa entre las nuevas parcelas privadas y las viviendas colectivas lindantes por el sur. Dicho desarrollo se ejecutará a cargo del promotor del presente PEAU, en contraprestación a la cesión anteriormente señalada de parte de la parcela comunal nº 877.

Todos los gastos derivados de la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana y de las labores a realizar para la adaptación de la parcela a las nuevas condiciones urbanísticas, correrán a cargo única y exclusivamente del promotor del presente Plan.

Pamplona, marzo de 2020

EL ARQUITECTO



Fdo : Carlos Ibarrola Pérez  
Colegiado nº 2.300



## CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000001642886ZJ

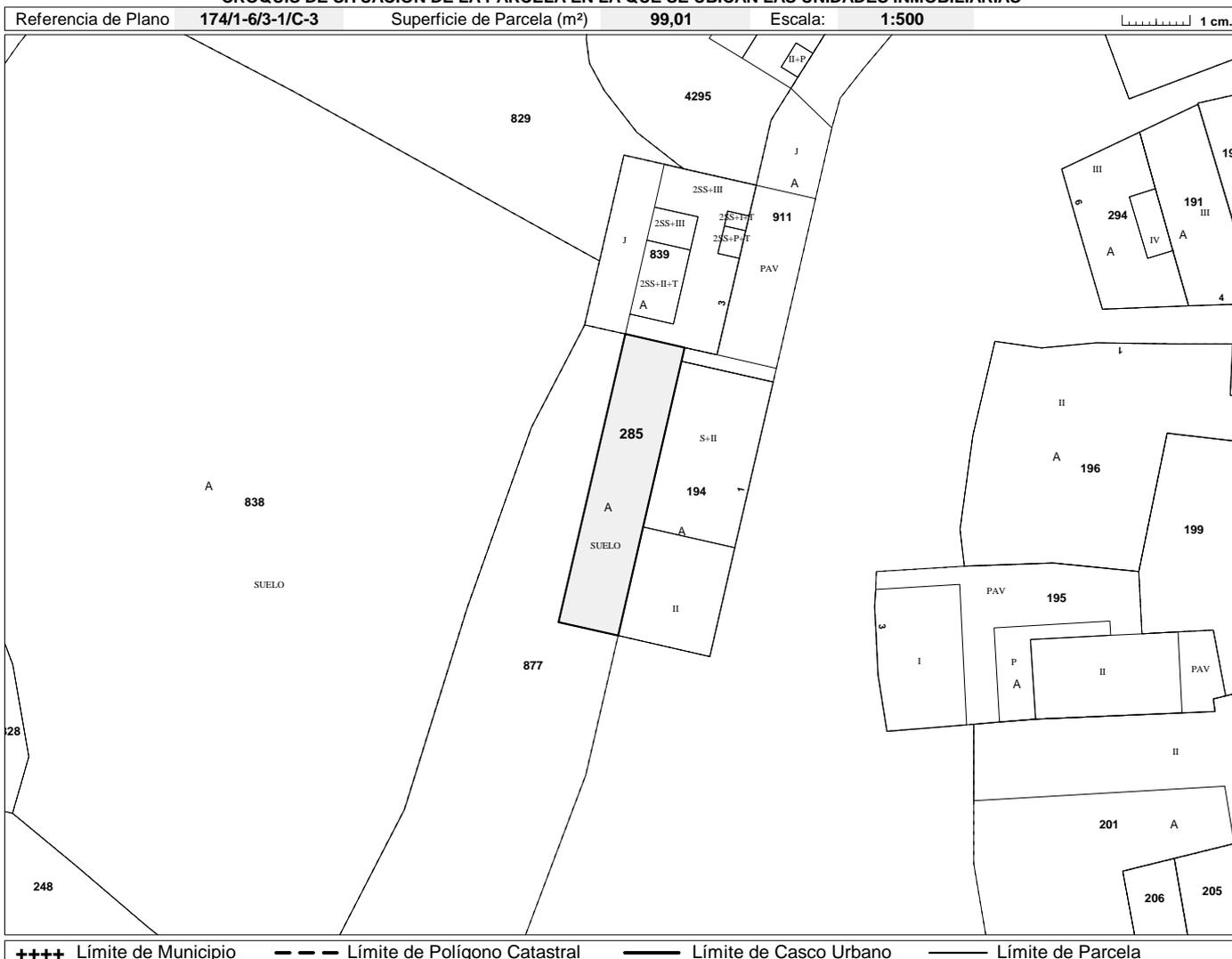
Municipio LUMBIER Entidad LUMBIER

Expedida el 31 de enero de 2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es> Código Seguridad: I/EOBPF6Z5V8

### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
4 285 1 1	CL EXTRAMUROS, S-P	99,00		SUELO

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



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

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

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

(\*\*) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

