



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA - PEAU
PLAN MUNICIPAL DE LUMBIER

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

AREA DE PLANEAMIENTO APROBADO APA 7.2 Y UNIDAD UC-16



IS arquitectos S.I.
Carlos Ibarrola Pérez / Berta Sánchez Nicuesa

0 ÍNDICE

1 MEMORIA

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 OBJETO

1.1.2 AGENTES

1.1.3 ANTECEDENTES

1.2 ÁMBITO

2.1 ÁREA DE INTERVENCIÓN

2.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

1.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.1 OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS. CESIONES

1.4 AJUSTE LÍMITES UC-16

1.5 ADECUACIÓN AL POT 1. PIRINEO

1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN VIV61/2010 SOBRE ACCESIBILIDAD A LOS ESPACIOS PÚBLICOS

1.7 LEY FORAL 17/2019 DE IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES

2.2 NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

2.3 MEMORIA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.4 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

2. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

11. PLANTA DE SITUACIÓN

12. PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

01. MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

03. ALINEACIONES Y COTAS

ANEJO. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

METODOLOGÍA

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA PLAN MUNICIPAL DE LUMBIER

MEMORIA



MEMORIA INFORMATIVA

1 GENERALIDADES

1.1. OBJETO

El presente Plan Especial de Actuación Urbana tiene por objeto la modificación del APA 7.2 con el objeto de reordenar la misma, obtener nuevas parcelas industriales e iniciar el desarrollo de las mismas.

1.2. AGENTES

PROMOTOR

Ayuntamiento de Lumbier con CIF P3115800-I

y domicilio en c/Mayor 46 de Lumbier

IS arquitectos. Carlos Ibarrola Pérez col. COAVN 2300

Berta Sánchez Nicuesa. Arquitecta colaboradora

ARQUITECTOS

1.3. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Lumbier aprobado definitivamente en 14 de junio de 2002, delimitaba como APA 7 un Polígono Industrial previsto como ampliación del existente de la Unidad Consolidada UC16.

A lo largo de los años se han producido diferentes modificaciones que han buscado facilitar el desarrollo del mismo:

- Estudio de Detalle de 29 de septiembre de 2017 en el que se dividía el APA 7 en dos unidades distinguiendo los terrenos de propiedad privada al norte de la regata (APA 7.1) y los situados al sur de propiedad municipal (APA 7.2).
- Modificación de 29 de septiembre de 2017 en el que se desvincula una parcela de la APA 7.2. para incorporarla a la UC-16. Como resultado de esta Modificación se redacta un proyecto de urbanización dentro del polígono existente y se ejecuta en parte.
- Plan Especial de Actuación Urbana de 26 de noviembre de 2021, cuyo objetivo es ordenar los viales que quedan por ejecutar en la UC-16 y obtener nuevo suelo industrial en el mismo.

En el presente PEAU el objetivo es la reordenación tanto del APA 7.2, como de las zonas que permanecen sin desarrollar en la UC-16 colindante, para determinar una nueva urbanización y un nuevo suelo industrial viables.

2 ÁMBITO

2.1 ÁREA DE INTERVENCIÓN

El área de intervención de la presente Modificación corresponde al **APA 7.2** y a la parcela y viales colindantes del polígono industrial UC-16 que en la actualidad no están desarrollados.

La superficie total de actuación es de 17.070 m².

PARCELAS	
APA 7,2	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIES
278 (parte)	1.393,31
279	2.197,42
280	1.443,44
135/1	1.658,36
19/1	985,08
VIALES POLÍGONO	5.723,39
TOTAL APA 7,2	13.401,00
UC 16	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIES
281	2.984,34
278 (resto)	203,34
VIALES POLÍGONO	3.465,66
TOTAL UC 16	3.669,00
TOTAL PARCELAS	17.070,00

2.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

El titular de todas las parcelas del ámbito es el Excmo. Ayuntamiento de Lumbier.

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

La zona objeto de actuación corresponde al Área de Plan Aprobado 7.2 del Plan Municipal de Lumbier cuya aprobación definitiva fue el 14 de junio de 2002.

En las modificaciones posteriores no se han realizado cambios en la Normativa urbanística particular que le corresponde, que es la siguiente:

ARTÍCULO 21 – ÁREA con PLAN APROBADO APA-7

IDENTIFICACIÓN

Unidad que delimita el Polígono Industrial de nueva creación ubicado entre las carreteras a Ripodas y a Navascués, en la que se tramitó y aprobó definitivamente mediante Orden Foral 560/1999 de 5 de Mayo una Modificación Puntual de NN.SS. cuyas determinaciones se transcriben.

CLASIFICACIÓN

Suelo Urbano

CALIFICACIÓN

Industrial

NORMAS DE CALIDAD

Equipamientos, cesiones y servicios

Zonas verdes = 13.254 m².

Viales y espacios públicos = 20.300 m².

Calidad urbana

- Las calles y espacios públicos deberán ejecutarse conforme a los criterios establecidos en los planos de Ordenación.
- Se deberá canalizar la regata existente.
- Se deberán urbanizar un mínimo de 100 plazas de aparcamiento público al aire libre.
- El diseño de la urbanización se realizará conforme a los criterios que en su día establezca el Ayuntamiento.
- Las zonas verdes recibirán un tratamiento de forestación como áreas de minoración del impacto ambiental del Polígono.

NORMAS DE DISEÑO

Diseño urbano

- El acceso al vial principal de la Unidad se realizará a través de dos glorietas partidas en las carreteras a Ripodas y a Navascués.
- Los diseños urbanos determinados en los planos de Ordenación podrán completarse y adecuarse a nivel de detalle mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.
- Anchura de los viales (entre alineaciones) = 12 m.

Diseño arquitectónico

- La alineación exterior está definida por el cierre de parcela conforme a lo grafiado en los planos de Ordenación.
- No se determinan alineaciones interiores. Las grafiadas son meramente orientativas de una posible división.
- Altura de la edificación = PB+1.
- Altura máxima a cornisa = 14 m. Se exceptúan de este límite los elementos singulares necesarios para el desarrollo de la actividad industrial (torres de refrigeración, silos, grúas, etc.).
- Retranqueos mínimos de la edificación:
 - 5 m a los límites de parcela a vial público.
 - 3 m a los límites de parcela a espacio público y al resto de linderos.
 - 18 m al borde de la carretera.
- La ubicación de la edificación dentro de la parcela es libre respetando los retranqueos establecidos.
- No es obligatorio construir un cerramiento exterior de la parcela. De existir, tendrá una altura máxima de 2,50 m y no podrá ser opaco por encima de 1,00 m de altura.
- Se permite la construcción de viales internos de uso y mantenimiento privado.

- La zona libre de edificación de la parcela se destinará a espacio de almacenamiento, aparcamiento, carga y descarga o zona verde de protección ambiental, debiendo estar correctamente urbanizada.

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- Superficie de la Unidad = 66.933 m².
- Superficie máxima edificable = 26.812 m².
- Aprovechamiento Medio = 0,4006 m²/m².
- Se permite una ocupación máxima con la edificación del 70% de la superficie neta de la parcela.

NORMAS DE USOS

- Uso característico: Industrial. Almacén agrícola.
- Usos Tolerados: Vivienda del personal preciso. Servicios.
- Usos prohibidos: Industria ganadera. Residencial.

NORMAS DE GESTIÓN

- Sistema de Actuación: Cooperación a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- Previamente a la concesión de las Licencias de Obras se tramitará ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización de la Ordenación planteada.
- La ejecución de la urbanización que afecta a cada parcela se realizará previa o paralelamente a la edificación.
- Serán cesiones gratuitas y obligatorias a favor del Ayuntamiento de Lumbier los espacios destinados a viales y zonas verdes.
- El desarrollo de la Unidad se realizará conforme a las determinaciones de la Modificación Puntual de NN.SS. aprobada definitivamente.

MEMORIA JUSTIFICATIVA**1 ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN****1.1 OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

La presente modificación afecta al Área de Plan Aprobado 7.2 de Lumbier y a los viales y parcelas que se encuentran sin desarrollar de la UC-16.

El APA 7.2 actual es el resultado de la división del APA 7 del PM de Lumbier en dos partes y la segregación de parte de superficie del mismo para incorporar superficie a la UC-16. Como resultado de estas divisiones, y teniendo en cuenta la distribución de los espacios originales del APA 7, la proporción de parcelas industriales con respecto a las zonas verdes y viales hace inviable técnica y económicamente el desarrollo del mismo. La carga de urbanización es muy elevada para el espacio disponible por obtención de parcelas industriales privadas.

Además, una vez realizadas las divisiones anteriormente mencionadas, no se ha reflejado en ningún documento el estado final de dicho APA 7.2, ni se ha estudiado la viabilidad del mismo.

Aprovechando que en el polígono UC-16 y junto a dicho APA 7.2 quedan parcelas sin desarrollar y el vial al norte de la misma sin ejecutar, se propone la incorporación de ambos al APA 7.2 para completar definitivamente la trama urbana del polígono e incorporar parcelas industriales al APA 7.2 lo que permitirá la viabilidad de la misma.

Por tanto, los principales objetivos del PEAU son los siguientes:

- Por un lado, la reordenación del polígono modificando la distribución de los viales, ya que al desvincular la zona norte de la sur de la regata (APA 7.1 y APA 7.2), el vial que comunicaba ambas partes carece de utilidad. Al modificar los viales se busca la optimización de las parcelas industriales con el objeto de poder alcanzar el desarrollo de las mismas y obtener nuevo suelo industrial.
- Para completar la ordenación urbana y poder terminar el desarrollo del polígono se incorpora la parcela 281, parte de la 278 (el resto ya pertenece a la APA 7.2) y el vial situado entre ambas y que ha quedado sin ejecutar, todas pertenecientes a la UC-16.
- Por último, siempre buscando la optimización y la accesibilidad al desarrollo del polígono, la nueva superficie se divide en dos unidades independientes (APA 7.2 y APA 7.3), reduciendo superficies de actuación lo que facilita la gestión y ejecución de las mismas.

Con estos objetivos, se realiza una nueva distribución de los viales y parcelas urbanas regularizando la trama y continuando con los criterios de ordenación del resto del Polígono. Se mantiene la zona verde en el perímetro del mismo hasta llegar junto a la carretera N-178 a Navascués donde se amplía en una zona verde de mayor superficie. Entre esta nueva zona verde y el vial se reserva el suelo para el trazado de la Vía Verde del Irati, actualmente en proceso de ejecución.

Las superficies resultantes son las siguientes:

NUEVA APA 7,2	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIES
PARCELAS INDUSTRIALES	5.829,00
VIALES	627,00
APARCAMIENTOS	378,00
ACERAS	310,00
ZONA VERDE	1.496,00
TOTAL	8.640,00

NUEVA APA 7,3	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIES
PARCELAS INDUSTRIALES	4.234,00
VIALES	1.070,00
APARCAMIENTOS	303,00
VIA VERDE IRATI	763,00
ACERAS	422,00
ZONA VERDE	1.638,00
TOTAL	8.430,00
TOTAL ÁMBITO	17.070,00

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Especial de Actuación Urbana es el instrumento de planeamiento legalmente exigido para la modificación de las determinaciones urbanísticas de cualquier tipo en un área de suelo urbano (art. 77.6 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán la justificación de la actuación y todas las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, entre las que se contendrán la delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación conjunta, los usos y la edificabilidad máxima asignada, etc.

En este caso el PEAU tiene como fin regular una **actuación de renovación de la urbanización** ya que se mejora la trama urbana y una **actuación de dotación** dado que se aumenta el aprovechamiento (APA 7.3) (art. 61.2 del DFL 1/2017).

El PEAU no afecta a ninguna de las determinaciones de ordenación urbanística estructurante definidas en el TRLFOTU, artículo 49, apartados 1a) y 2. Se trata, por tanto, de un instrumento que desarrolla determinaciones de ordenación pormenorizada de planeamiento.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS. CESIONES

Se mantienen los **estándares urbanísticos** determinados en el artículo 55 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio:

IDENTIF.	SUPERFICIE	m ² zonas verdes	m ² viales aceras	m ² otros
APA 7,2	8640	1496	1315	
APA 7,3	8430	1638	1795	763
TOTALES	17070	3134	3110	763

- **Zonas verdes.** Se mantiene como zona verde principal la situada en la banda de protección del cauce en la parte norte del polígono que se prolonga en su límite este y finaliza junto a la carretera y la vía verde ampliándose en esta zona. La superficie de la misma una vez realizada la modificación es superior al 10% de la superficie del ámbito, estándar establecido para los polígonos industriales o de servicios.
- En cuanto a los **aparcamientos**, el TRLFOTU en su art. 55.4 delega a la tipología de parcelas y a las actividades previstas, la previsión de aparcamientos. El APA 7 definía 100 plazas de aparcamiento para el ámbito de la misma. Dividiendo las mismas proporcionalmente a las nuevas APA corresponderían 13 plazas a cada una de ellas. Se han previsto 29 plazas en el APA 7.2 y 23 en el APA 7.3 por lo que se considera que se cumplen los estándares. Se reservan dos de estas plazas en cada Unidad para personas de movilidad reducida por lo que se cumple las determinaciones de la Orden VIV 561/2010 art. 35 en el que se exige una plaza por cada cuarenta.
- En cuanto al espacio reservado para **espacios públicos dotaciones**, la superficie de viales, incluida la reserva de superficie para la Vía Verde del Irati se considera suficiente para el ámbito y las necesidades del municipio.

Respecto a la **cesión del 10% de aprovechamiento** al Ayuntamiento, se reservará el correspondiente de las parcelas industriales o en su defecto se materializará en su equivalente económico mediante la redacción del convenio correspondiente.

1.4. AJUSTE LÍMITES UC-16

La incorporación al ámbito de la APA 7.2 - APA 7.3 de la parcela 281 de la UC-16, parte de la 278 y el vial anexo surge de la necesidad de posibilitar el desarrollo de las mismas como de las propias parcelas y el vial que permanecía sin ejecutarse.

La superficie incorporada es de 3.187,68 m² de parcelas y 481,32 m² de vial.

En este caso, los derechos edificatorios de las parcelas incorporadas no se modifican, ya que éstas se incorporan al APA 7.3 que ha tomado como edificabilidad máxima, la misma que la del polígono de la UC-16, por lo que sus derechos urbanísticos no se ven alterados.

1.5 ADECUACIÓN AL POT 1. PIRINEO

Conforme al artículo 29.3 del TRLFOTU "...los planes, programas y proyectos que tengan incidencia en la ordenación del territorio y uso del suelo deberán justificar su coherencia con los instrumentos de ordenación territorial de carácter general que les afecten..."

El Plan de Ordenación Territorial 1 "Pirineo" (POT 1) tiene por objeto la ordenación del territorio de las zonas comprendidas en el ámbito del "Pirineo", de acuerdo con los artículos 27 y 34 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (DFL 1/2017 de 26 de julio). En este sentido, el POT 1 desarrolla el Modelo de Desarrollo Territorial de Futuro y las directrices relacionadas con la ordenación del territorio del ámbito del Pirineo establecidos por la Estrategia Territorial de Navarra (ETN).

En concreto, el territorio perteneciente al Ayuntamiento de Lumbier corresponde al Área 07, Subárea 07.6.Cuenca de Lumbier.

Dentro del APA 7.2 se encuentra en su zona sur parte del trazado de la Vía verde del Irati, que en la actualidad está en proceso de ejecución. Se ha segregado la parcela correspondiente (parcela 19 polígono 5) y se han iniciado las labores de movimiento de tierras.

El presente PEAU no actúa sobre este trazado, se delimita su situación y se mejora el entorno del mismo generando una zona verde que lo separa del polígono industrial.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN TMA/851/2021 SOBRE ACCESIBILIDAD A LOS ESPACIOS PÚBLICOS

En el diseño del esquema de la urbanización se han tenido en cuenta las determinaciones de la Orden TMA/851/2021 para el cumplimiento de las medidas de accesibilidad necesarias que se reflejarán en el correspondiente proyecto de urbanización.

En concreto se proponen dos tipos de vía:

- Vía en un sentido de circulación. Con aceras de 1m y vial de 4,5m con una anchura total de 6,5m
- Vía principal de circulación perimetral. Acera de 2m, vial de 7m y aparcamientos de 2,5m o zona verde en otros casos.

1.7 LEY FORAL 17/2019 DE IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES

El artículo 55.2 determina el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas que fomenten espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

En el diseño de la trama urbana se tendrá en cuenta dicho artículo para garantizar las condiciones establecidas en la ley. En este caso, al tratarse de un polígono industrial el proyecto de urbanización asegurará la correcta iluminación de los viales y aceras del mismo.

2 NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

Se redactan dos nuevas fichas urbanísticas para cada una de las Unidades. En el caso del APA 7.2 se mantienen las determinaciones iniciales del APA 7.2, únicamente se actualizan a las dimensiones y características actuales de la misma.

En cuanto al APA 7.3 se realiza un ajuste de edificabilidad para equilibrar el reparto de cargas de urbanización, dotando a esta Unidad la edificabilidad correspondiente al Polígono industrial de la UC16 al que pertenecía.

ÁREA con PLAN APROBADO APA-7.2

IDENTIFICACIÓN

Unidad de polígono industrial resultante tras las diferentes modificaciones del Plan Municipal. Corresponde a las parcelas situadas al este del polígono UC-16 lindando al norte con regata y al sur con APA 7.3.

CLASIFICACIÓN

Suelo Urbano no consolidado

CALIFICACIÓN

Industrial

NORMAS DE CALIDAD

Equipamientos, cesiones y servicios

Zonas verdes = 1.496 m².

Viales y espacios públicos = 1.315 m².

Calidad urbana

- Las calles y espacios públicos deberán ejecutarse conforme a los criterios establecidos en los planos de Ordenación.
- Se deberán urbanizar un mínimo de 15 plazas de aparcamiento público al aire libre, dos de ellas para discapacitados.
- El diseño de la urbanización se realizará conforme a los criterios que en su día establezca el Ayuntamiento.
- Las zonas verdes recibirán un tratamiento de forestación como áreas de minoración del impacto ambiental del Polígono.

NORMAS DE DISEÑO

Diseño urbano

- Los diseños urbanos determinados en los planos de Ordenación podrán completarse y adecuarse a nivel de detalle mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.
- Anchura de los viales = 14 m.

Diseño arquitectónico

- La alineación exterior está definida por el cierre de parcela conforme a lo grafiado en los planos de Ordenación.
- No se determinan alineaciones interiores. Las grafiadas son meramente orientativas.
- Altura de la edificación = PB+1.
- Altura máxima a cornisa = 14 m. Se exceptúan de este límite los elementos singulares necesarios para el desarrollo de la actividad industrial (torres de refrigeración, silos, grúas, etc.).
- Retranqueos mínimos de la edificación:
 - 5 m a los límites de parcela a vial público.
 - 3 m a los límites de parcela a espacio público y al resto de linderos.
- La ubicación de la edificación dentro de la parcela es libre respetando los retranqueos establecidos.
- No es obligatorio construir un cerramiento exterior de la parcela. De existir, tendrá una altura máxima de 2,50 m y no podrá ser opaco por encima de 1,00 m de altura.
- Se permite la construcción de viales internos de uso y mantenimiento privado.
- La zona libre de edificación de la parcela se destinará a espacio de almacenamiento, aparcamiento, carga y descarga o zona verde de protección ambiental, debiendo estar correctamente urbanizada.

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- Superficie de la Unidad = 8.640 m².
- Superficie máxima edificable = 2.335 m².

- Aprovechamiento Medio = 0,4006 m²/m².
- Se permite una ocupación máxima con la edificación del 70% de la superficie neta de la parcela.

NORMAS DE USOS

- Uso característico: Industrial. Almacén agrícola.
- Usos Tolerados: Vivienda del personal preciso. Servicios.
- Usos prohibidos: Industria ganadera. Residencial.

NORMAS DE GESTIÓN

- Sistema de Actuación: Reparcelación voluntaria a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- Previamente a la concesión de las Licencias de Obras se tramitará ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización de la Ordenación planteada.
- La ejecución de la urbanización que afecta a cada parcela se realizará previa o paralelamente a la edificación.
- Serán cesiones gratuitas y obligatorias a favor del Ayuntamiento de Lumbier los espacios destinados a viales y zonas verdes.

ÁREA con PLAN APROBADO APA-7.3**IDENTIFICACIÓN**

Unidad de polígono industrial resultante tras las diferentes modificaciones del Plan Municipal. Corresponde a las parcelas situadas al este del polígono UC-16 lindando al norte con APA 7.2 y al sur con la carretera a NA-178 a Navascués.

CLASIFICACIÓN

Suelo Urbano no consolidado

CALIFICACIÓN

Industrial

NORMAS DE CALIDAD**Equipamientos, cesiones y servicios**

Zonas verdes = 1.638 m².

Viales y espacios públicos = 2.558 m².

Calidad urbana

- Las calles y espacios públicos deberán ejecutarse conforme a los criterios establecidos en los planos de Ordenación.
- Se deberán urbanizar un mínimo de 15 plazas de aparcamiento público al aire libre, dos de ellas para discapacitados.
- El diseño de la urbanización se realizará conforme a los criterios que en su día establezca el Ayuntamiento.
- Las zonas verdes recibirán un tratamiento de forestación como áreas de minoración del impacto ambiental del Polígono.

NORMAS DE DISEÑO**Diseño urbano**

- Los diseños urbanos determinados en los planos de Ordenación podrán completarse y adecuarse a nivel de detalle mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.
- Anchura de los viales 8-14m (según planos de ordenación).
- Parcela mínima = 200 m²
- Longitud mínima de fachada = 10 m

Diseño arquitectónico

- La alineación exterior está definida por el cierre de parcela conforme a lo grafiado en los planos de Ordenación.
- No se determinan alineaciones interiores. Las grafiadas son meramente orientativas de una posible división.
- Altura de la edificación = PB+1.
- Altura máxima a cornisa = 14 m. Se exceptúan de este límite los elementos singulares necesarios para el desarrollo de la actividad industrial (torres de refrigeración, silos, grúas, etc.).
- Retranqueos mínimos de la edificación:
 - 5 m a los límites de parcela a vial público.
 - 3 m a los límites de parcela a espacio público y al resto de linderos.
 - 18 m al borde de la carretera.
- La ubicación de la edificación dentro de la parcela es libre respetando los retranqueos establecidos.
- No es obligatorio construir un cerramiento exterior de la parcela. De existir, tendrá una altura máxima de 2,50 m y no podrá ser opaco por encima de 1,00 m de altura.
- Se permite la construcción de viales internos de uso y mantenimiento privado.
- La zona libre de edificación de la parcela se destinará a espacio de almacenamiento, aparcamiento, carga y descarga o zona verde de protección ambiental, debiendo estar correctamente urbanizada.

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- Superficie de la Unidad = 8.430 m².
- Superficie máxima edificable = 5.928 m².
- El Aprovechamiento está definido por la altura de la edificación y la ocupación máxima de la parcela.
- Se permite una ocupación máxima de la superficie neta de la parcela con edificación (incluidas las construcciones existentes) del 70%.

NORMAS DE USOS

- Uso característico: Industrial. Almacén agrícola.
- Usos Tolerados: Vivienda del personal preciso. Servicios.
- Usos prohibidos: Industria ganadera. Residencial.

NORMAS DE GESTIÓN

- Sistema de Actuación: Reparcelación voluntaria a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- Previamente a la concesión de las Licencias de Obras se tramitará ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización de la Ordenación planteada.
- La ejecución de la urbanización que afecta a cada parcela se realizará previa o paralelamente a la edificación.
- Serán cesiones gratuitas y obligatorias a favor del Ayuntamiento de Lumbier los espacios destinados a viales y zonas verdes.

3 MEMORIA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el art. 58.5.f del TRLFOTU, se redacta esta Memoria de viabilidad y sostenibilidad Económica y evaluar el impacto de las actuaciones previstas en el presente PEAU sobre la Hacienda Local.

Señalar que, la totalidad de los terrenos incluidos en la modificación son de Titularidad Municipal, por lo que no es necesaria ninguna inversión económica para su adquisición. Únicamente el desembolso inicial de Ayuntamiento será el derivado de los honorarios de presente documento.

3.1 VIABILIDAD ECONÓMICA

Se han estimado todos los costes asociados a una promoción de suelo industrial tales como adquisición del solar, gastos técnicos de proyectos de urbanización, gastos de gestión de la promoción, licencias tasas y cesiones obligatorias.

APA 7.2

1. GASTOS URBANIZACIÓN

1.1 COMPRA SUELO 8.640 m ² x 25 €/m ²	216.000 €
1.2. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
Coste de las obras.....	157.000 €
Técnicos.....	13.000 €
Otros gastos	8.500 €
Total obras.....	178.500 €

TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN 394.500 €

2. INGRESOS ESTIMADOS

Se estiman unos ingresos por venta de parcelas industriales en función de los precios de mercado en la localidad por m² de parcela industrial libre de cargas y de la edificabilidad establecida en el APA 7.2 (0,4006 m²/m²).

Se calcula como materializable el 90% del aprovechamiento edificable de cada parcela industrial resultante, debido a la obligatoriedad de cesión del 10% del aprovechamiento de la unidad al Ayto. Dicha cesión se realizará si es posible como una parcela independiente.

2.1. SUPERFICIES RESULTANTES (90% del aprovechamiento).	
Parcelas materializables (90% s/5.289 m ²)	4.760 m ²
2.2. VENTA DE PARCELAS	
Se estima un valor de suelo industrial urbanizado en el APA de 85 €/m ² .	
Ventas 4.760 m ² x 85 €/ m ²	404.600 €
TOTAL INGRESOS URBANIZACIÓN	404.600 €

APA 7.3

1. GASTOS URBANIZACIÓN

1.1 COMPRA SUELO 8.340 m ² x 25 €/m ²	208.500 €
1.2. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
Coste de las obras.....	317.000 €
Técnicos.....	22.000 €
Otros gastos	15.000 €
Total obras.....	354.000 €

TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN 562.500 €

2. INGRESOS ESTIMADOS

Se estiman unos ingresos por venta de parcelas industriales en función de los precios de mercado en la localidad por m² de parcela industrial libre de cargas y de la edificabilidad establecida en el APA 7.3 (1,4 m²/m²).

Se calcula como materializable el 90% del aprovechamiento edificable de cada parcela industrial resultante, debido a la obligatoriedad de cesión del 10% del aprovechamiento de la unidad al Ayto. Dicha cesión se realizará si es posible como una parcela independiente.

2.1. SUPERFICIES RESULTANTES (90% del aprovechamiento).	
Parcelas materializables (90% s/4.234 m ²)	3.810 m ²
2.2. VENTA DE PARCELAS	
Se estima un valor de suelo industrial urbanizado en el APA de 150 €/m ² .	
Ventas 3.810 m ² x 150 €/ m ²	571.500 €
TOTAL INGRESOS URBANIZACIÓN	571.500 €

Por lo tanto, ambas urbanizaciones son viables económicamente.

3.2 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Los costes derivados del presente PEAU para el Ayuntamiento son principalmente los derivados de los honorarios de redacción del documento.

PREVISION DE GASTOS

1. **Honorarios técnicos Plan Especial de Actuación Urbana** **3.000,00€**
2. **Mantenimiento y conservación.** Otros gastos serán los derivados del mantenimiento de los nuevos espacios públicos (aceras, viales y zonas verdes)

PREVISIÓN DE INGRESOS

1. **Ingresos por venta de terrenos**
Según el precio de mercado se considera como viable para el futuro desarrollo de la propuesta planteada un valor del suelo previo a la ejecución de la urbanización de 25,00 €/m².

APA 7.2 Venta 8.640 m ² x 25 €/ m ²	216.000 €
APA 7.3 Venta 8.430 m ² x 25 €/ m ²	210.750 €
2. **10% Cesiones**
Mediante terreno urbano o monetarización del mismo a través de convenio.
3. **ICIO de la ejecución de edificaciones industriales**
Se estima el siguiente presupuesto de Ejecución Material de las obras de edificación de las naves propuestas

APA 7.2 – 2.101 m ² edificables a 300 €/m ²	630.300 €
ICIO (4,7%)	29.624 €
APA 7.3 – 5.335 m ² edificables a 300 €/m ²	1.600.500 €
ICIO (4,7%)	75.224 €
4. **Ingresos derivados de aperturas de actividades.** Ingresos por Licencias de apertura y actividad, contribuciones urbanas, etc.

4 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Establece el art. 61.5 d) del TRLFOTU, que los Planes Especiales de Actuación Urbana deberán contener un Estudio de Movilidad generada que *"...evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos... (art. 53.2)"*

En la presente propuesta se incorporan nuevas parcelas industriales al Polígono Industrial lo que generará un mayor movimiento de mercancías en la zona. Sin embargo, con la nueva ordenación se introducen viales de dimensiones y características suficientes que absorber y optimizar el funcionamiento de la circulación dentro del polígono. En cuanto a su entronque con la carretera de acceso, el punto de acceso es suficientemente amplio y el punto de conexión se sitúa en una zona de suficiente visibilidad en ambos sentidos.

Pamplona, febrero de 2024
EL ARQUITECTO

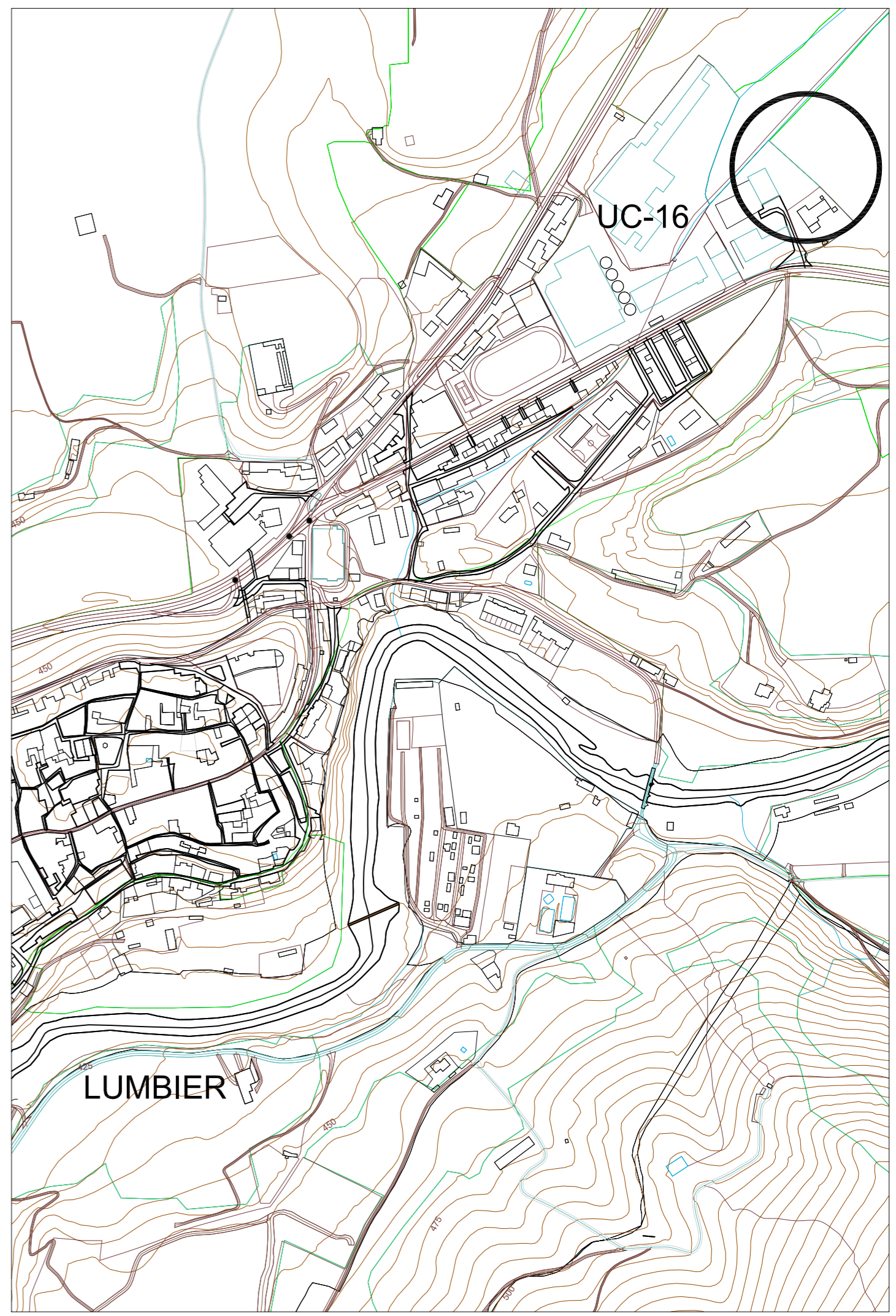
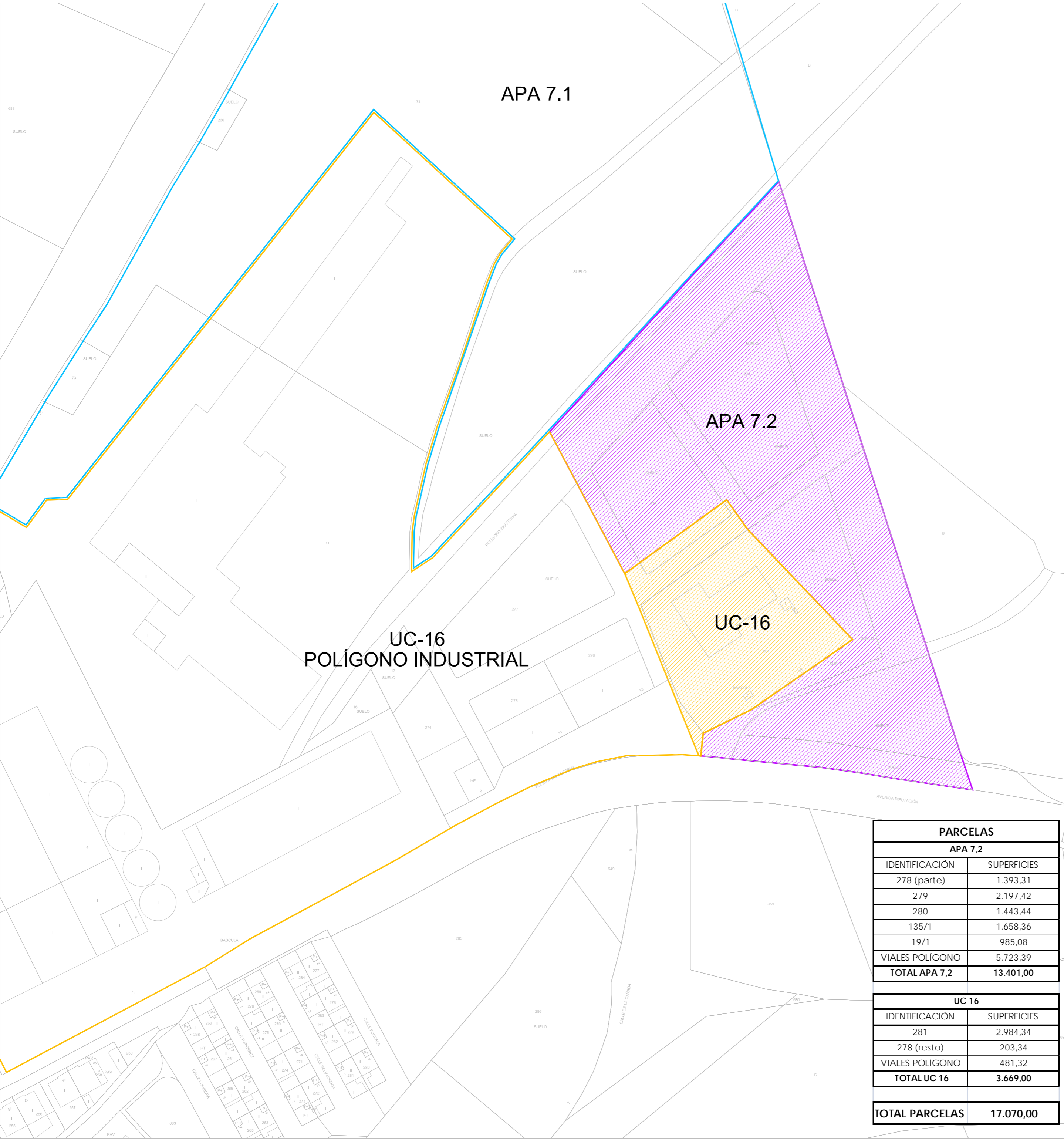


Fdo : Carlos Ibarrola Pérez
Colegiado nº 2.300

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA PLAN MUNICIPAL DE LUMBIER

PLANOS





PARCELAS	
APA 7,2	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIES
278 (parte)	1.393,31
279	2.197,42
280	1.443,44
135/1	1.658,36
19/1	985,08
VIALES POLÍGONO	5.723,39
TOTAL APA 7,2	13.401,00
UC 16	
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIES
281	2.984,34
278 (resto)	203,34
VIALES POLÍGONO	481,32
TOTAL UC 16	3.669,00
TOTAL PARCELAS	17.070,00

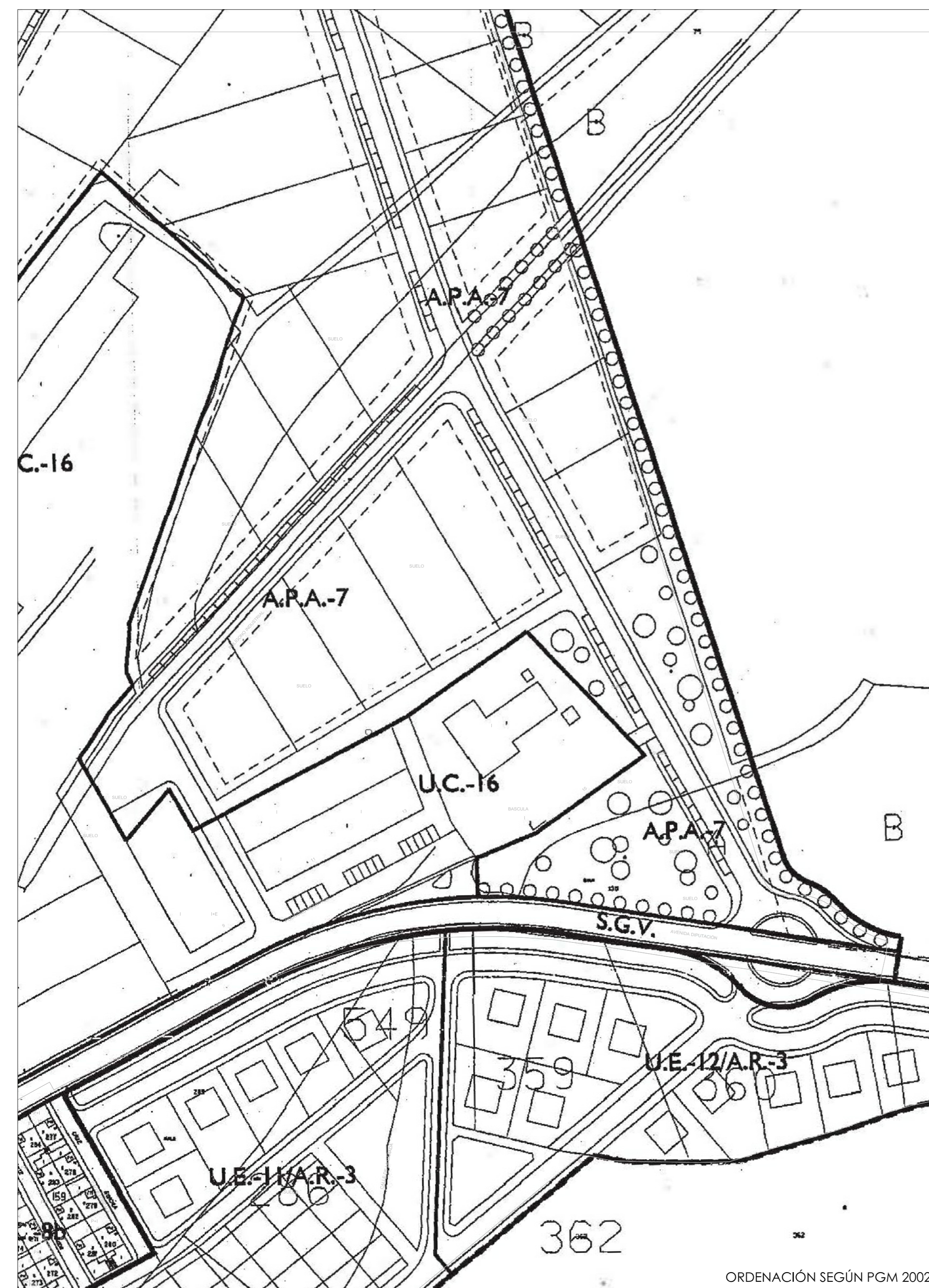
ÁMBITO		
IDENTIFICACIÓN	GRÁFICO	SUPERFICIES
APA 7,2		13.401,00
PARCELA UC 16		3.669,00
TOTAL		17.070,00

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 ÁREA DE PLAN APROBADO APA 7.2 y UNIDAD CONSOLIDADA UC16 - LUMBIER
 PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE LUMBIER febrero 24

AYUNTAMIENTO DE LUMBIER ESCALA 1/5000 - 1/1000

11 PLANTA SITUACIÓN
 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ARQUITECTO: CARLOS IBARROLA PÉREZ
 ARQUITECTA COLABORADORA: BERTA SÁNCHEZ NICUESA
 IS arquitectos S.L. pz. de la libertad 5, pamplona, ifno 948 23 93 57, e-mail: isarquitectos@yahoo.es



ORDENACIÓN SEGÚN PGM 2002



ORDENACIÓN SEGÚN MODIFICACION PLAN 2005

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 ÁREA DE PLAN APROBADO APA 7.2 y UNIDAD CONSOLIDADA UC16 - LUMBIER
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LUMBIER
 febrero 24
 ESCALA: 1/5000 - 1/1000

12 **NORMATIVA PREVIA**
 ARQUITECTO: CARLOS IBARROLA PÉREZ
 ARQUITECTA COLABORADORA: BERTA SÁNCHEZ NICUESA
 IS arquitectos S.L. pz. de la libertad 5, pamplona, tlfno 948 23 93 57, e-mail: isarquitectos@yahoo.es



NUEVA APA 7,2		
IDENTIFICACIÓN	GRÁFICO	SUPERFICIES
PARCELAS INDUSTRIALES		5.829,00
VIALES		627,00
APARCAMIENTOS		378,00
ACERAS		310,00
ZONA VERDE		1.496,00
TOTAL		8.640,00

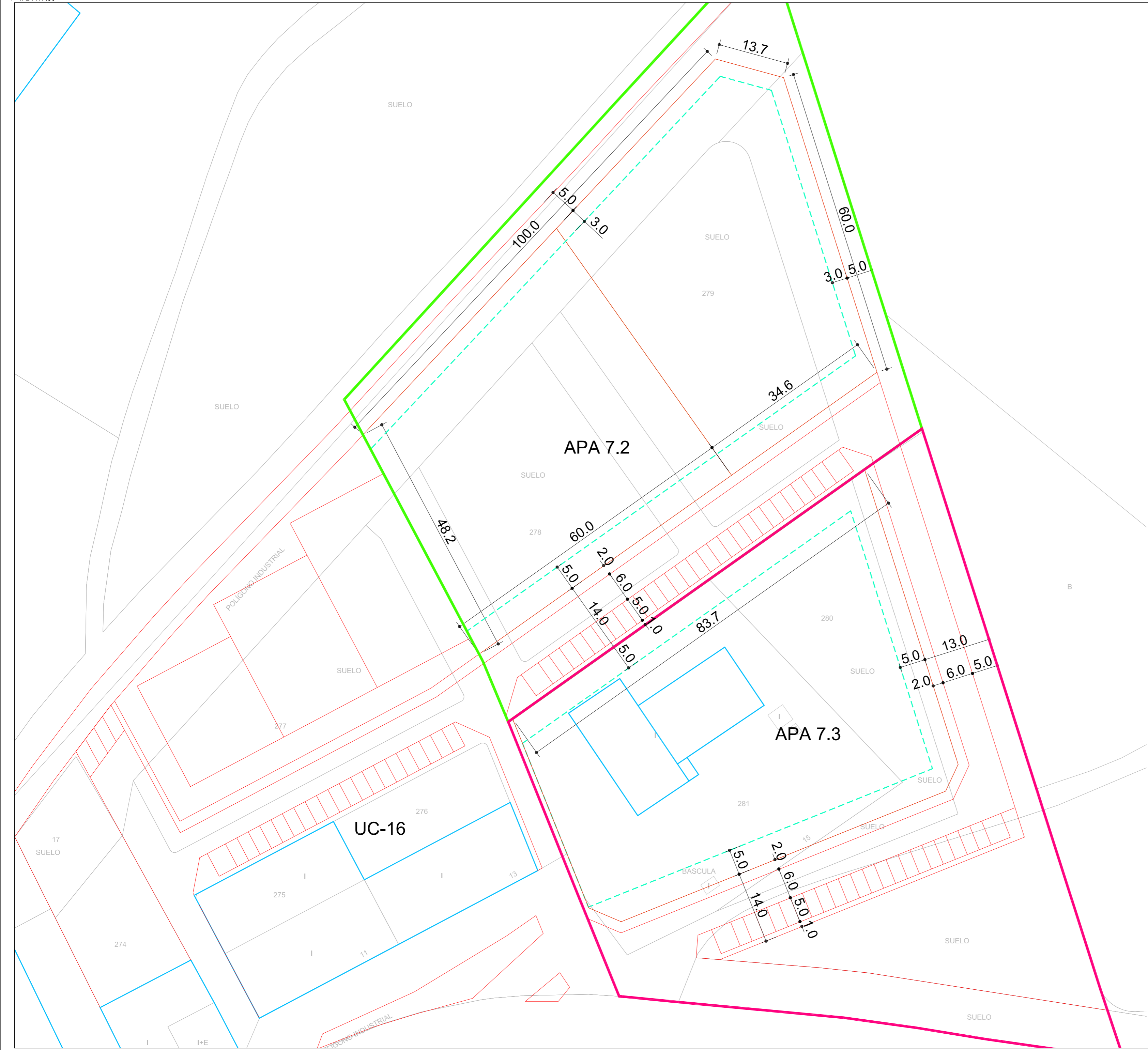
NUEVA APA 7,3		
IDENTIFICACIÓN	GRÁFICO	SUPERFICIES
PARCELAS INDUSTRIALES		4.234,00
VIALES		1.070,00
APARCAMIENTOS		303,00
VIA VERDE IRATI		763,00
ACERAS		422,00
ZONA VERDE		1.638,00
TOTAL		8.430,00
TOTAL ÁMBITO		17.070,00

PARCELAS INDUSTRIALES		
ÁMBITO	PARCELA	SUPERFICIE
APA 7,2	PARCELA A	3.014,00
APA 7,2	PARCELA B	2.815,00
APA 7,3	PARCELA C	4.234,00
TOTAL		10.063,00

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 ÁREA DE PLAN APROBADO APA 7.2 y UNIDAD CONSOLIDADA UC16 - LUMBIER
 PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE LUMBIER febrero 24

ESCALA 1/500

O1 ORDENACIÓN MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO
 ARQUITECTO: CARLOS IBARROLA PÉREZ
 ARQUITECTA COLABORADORA: BERTA SÁNCHEZ NICUESA
 IS arquitectos S.L. pz. de la libertad 5, pamplona, ffnno 948 23 93 57, e-mail: isarquitectos@yahoo.es



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 AREA DE PLAN APROBADO APA 7.2 y UNIDAD CONSOLIDADA UC16 - LUMBIER
 PROMOTOR febrero 24
 AYUNTAMIENTO DE LUMBIER

ESCALA
02 ALINEACIONES
 1/500

ARQUITECTO: CARLOS IBARROLA PÉREZ
 ARQUITECTA COLABORADORA: BERTA SÁNCHEZ NICUESA
 IS arquitectos S.L. pz. de la libertad 5, pamplona, ffnno 948 23 93 57, e-mail: isarquitectos@yahoo.es