
MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PUENTE LA REINA

Y

MODIFICACIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE PUENTE LA REINA

Emplazamiento:
Ámbito de la Fundación Julián de Mena

Termino Municipal:
Puente la Reina (Navarra)

Cliente:
Ayuntamiento de Puente la Reina
Plaza Julián de Mena, s/n
Puente la Reina (Navarra)

Fecha
agosto de 2023



ERDU - ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS

OFICINA EN PAÍS VASCO
C/ Colón de Larreategui Nº 2 – Ppal-Dcha
48001 Bilbao-BIZKAIA / telf. 94 471 96 67

OFICINA EN NAVARRA
C/ Miguel Astrain Nº 18 – oficina 1L
31006 Pamplona - NAVARRA / telf. 948 28 18 47

email: erdu@erdu.es

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS

Arquitecta urbanista

Paula Amuchastegui Moreno

Arquitecto Técnico

Luis Sola Jiménez

Abogado urbanista y Geógrafo

Jesús Luis Sola Jiménez

ÍNDICE:

A. DOCUMENTACIÓN ESCRITA.....	5
A.1. MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA.....	5
A.1.1. INTRODUCCIÓN.....	5
- Promotor	5
- Redacción	5
- Objeto	5
- Ámbito	5
- Instrumento	6
- Marco legislativo y de planeamiento urbanístico vigente	6
A.1.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y VARIACIONES EFECTUADAS.....	7
- Desvinculación del ámbito de la Fundación Julian de Mena de su ordenación establecida por el PEPRI.....	7
- Modificación de la ordenación de la parcela 704 del polígono 2	9
<i>Ordenación estructurante establecida por el PGM.....</i>	<i>9</i>
<i>Ordenación particular establecida por el PEPRI.....</i>	<i>11</i>
<i>Cambios propuestos.....</i>	<i>13</i>
A.2. PROPUESTA DE NUEVA ORDENACIÓN.....	14
- Documentación escrita.....	14
- Modificaciones al documento del PEPRI	14
<i>Memoria</i>	<i>14</i>
<i>Normas Urbanísticas de carácter particular.....</i>	<i>14</i>
- Modificaciones al documento del PGM	14
<i>Normativa urbanística general:.....</i>	<i>14</i>
- Documentación gráfica	15
- Modificaciones al documento del PEPRI	15
<i>Planos de ordenación.....</i>	<i>15</i>
- Modificaciones al documento del PGM	16
A.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	16
A.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	16
A.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	16
A.6. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	17
A.7. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	17
A. ANEXO 1. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA	18
B. ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	19
B.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	19
B.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	19

A. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

A.1. MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA

A.1.1. INTRODUCCIÓN

PROMOTOR

El presente documento se redacta a petición del Ayuntamiento de Puente la Reina, ente promotor de la iniciativa.

REDACCIÓN

El equipo redactor de este documento es ERDU (Estudio de Renovación y Desarrollos Urbanos SL), con CIF B-31.725.906.

La dirección, a efectos de notificaciones, es:

c/ Miguel Astrain, nº 18, 1L, 31006, Pamplona (Navarra).
c./ Colón de Larreategui, nº 2, Ppal. dcha., 48001, Bilbao, (Bizkaia).
Teléfono: 948 281847 / 944719667.
email: erdu@erdu.es.

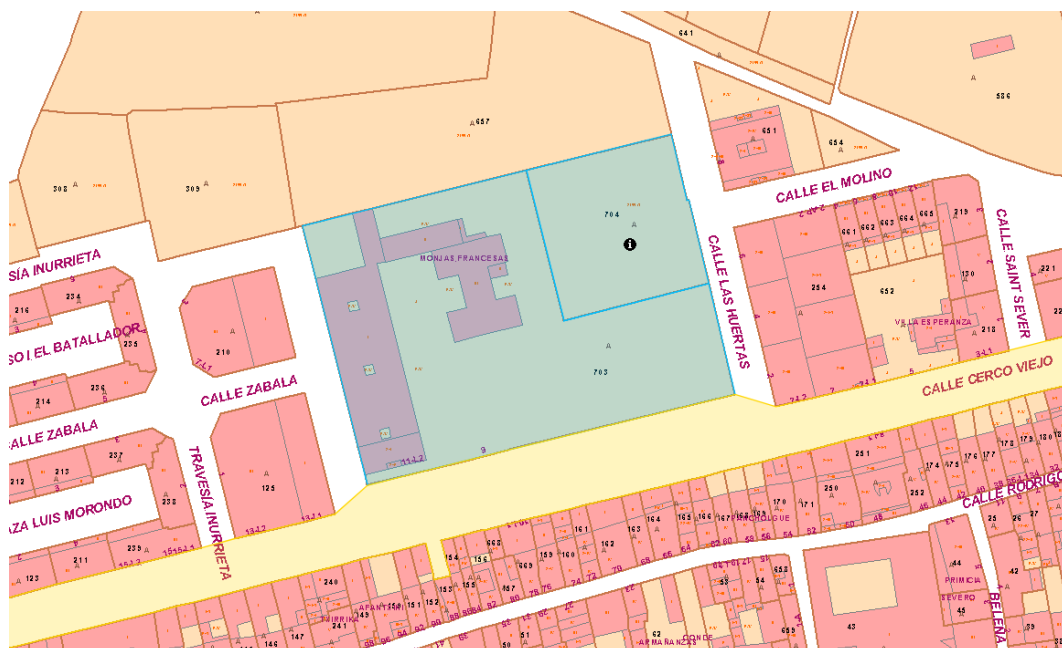
OBJETO

La redacción de este documento tiene los siguientes objetivos:

- Desvincular el ámbito de la Fundación Julían de Mena de su ordenación por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Puente la Reina.
- Precisa las determinaciones urbanísticas de la parcela de suelo urbano consolidado 704 del polígono 2, calificada por el Plan General Municipal de Puente la Reina como sistema general de equipamiento.

ÁMBITO

El ámbito de la Fundación Julián de Mena está conformado por las parcelas 703 y 704 del polígono 2 (anterior parcela 655 del polígono 2) de Puente la Reina. Tiene una superficie catastral reconocida de 8.742 m² y se localiza en la margen norte de la calle Cerco Viejo. Su delimitación se grafía en las imágenes adjuntas.





INSTRUMENTO

Como se ha comentado, este documento tramita dos alteraciones del planeamiento urbanístico vigente:

- Se modifica-adapta la ordenación establecida por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Puente la Reina. Así, por un lado, se anulan determinaciones sobre este ámbito que como se explicará, pasan a ser reguladas por el Plan Municipal. Por otro lado, se adapta la delimitación del Plan Especial para hacerla coincidir con la que delimita el Conjunto Monumental del Casco Histórico en este ámbito.
- Por otro, se ajustan las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General Municipal en la parcela de suelo urbano consolidado 704 del polígono 2, concretando el uso del sistema general de equipamiento a desarrollar, actuación que se realiza mediante Modificación de determinaciones de ordenación estructurante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 y especialidades del artículo 77 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio.

MARCO LEGISLATIVO Y DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La presente Modificación se redacta bajo el marco legislativo siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, 2015/10/31).
- 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 (BON nº 168, 2017/08/31).

Los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación vigente en el ámbito objeto de la Modificación son los siguientes:

- Plan General Municipal de Puente la Reina (en adelante PGM), aprobado definitivamente mediante Orden Foral 100E/2019, de 28 de mayo, de la Consejera de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local (Boletín Nº 150 - 2 de agosto de 2019).
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Puente la Reina, (PEPRI), aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Puente la Reina, en sesión de 11 de junio de 2004 (Boletín Nº 118, de 3 de octubre de 2005).

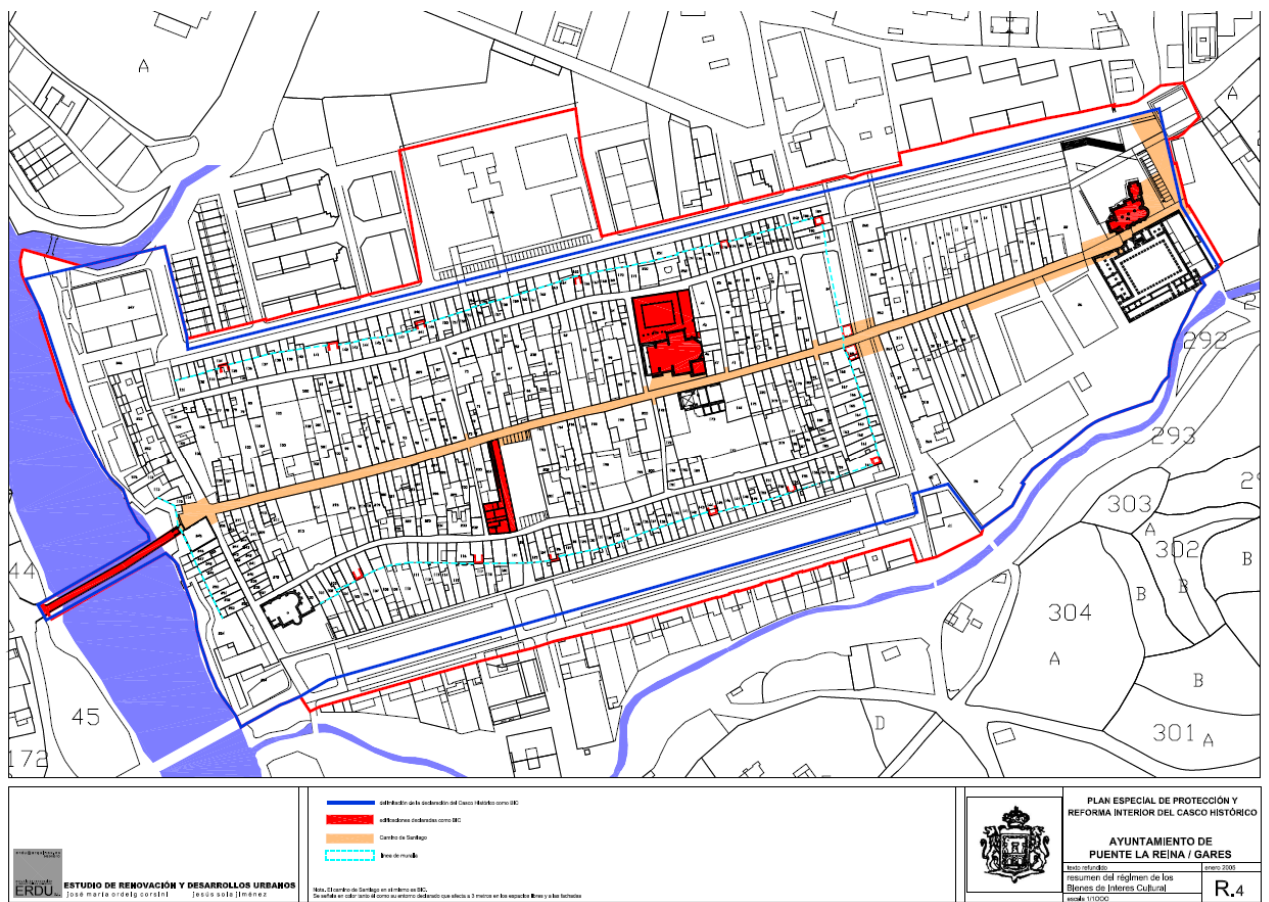
A.1.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y VARIACIONES EFECTUADAS

DESVINCLACIÓN DEL ÁMBITO DE LA FUNDACIÓN JULIAN DE MENA DE SU ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PEPRI

El Decreto Foral 98/1993 declaró el Centro Histórico de Puente la Reina/Gares como Bien de Interés Cultural. Su delimitación original no incluyó el ámbito de la Fundación Julián de Mena.

Posteriormente, y en desarrollo de la legislación sobre patrimonio cultural, se redactó y aprobó en el año 2004 el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico (PEPRI). Este documento no solo ordenó el ámbito del Conjunto Histórico delimitado por el mencionado Decreto, sino que amplió su afectación a los espacios inmediatos a este, y entre ellos, el ahora considerado de la Fundación Julián de Mena, de tal manera que la delimitación del Plan Especial no coincide con la del Conjunto monumental, siendo la primera mayor.

Seguido se incluye extracto del plano R4 del PEPRI donde se dibujan ambas delimitaciones. La que corresponde con el Conjunto Histórico (en azul) y la de delimitación del ámbito de ordenación del Plan Especial (en rojo).



Sobre ello, el documento de la Memoria de Ordenación del PEPRI justifica e indica en su página 10 lo siguiente respecto al ámbito del Plan Especial:

Ámbito del Plan Especial

El núcleo histórico de Puente La Reina se apoya en el Camino de Santiago y se extiende desde la Iglesia del Crucifijo al oeste y el Puente románico sobre el Río Arga al este. La declaración del Conjunto Histórico a la que nos hemos referido, define el límite del área iniciando su descripción por el oeste del núcleo, recorriendo después su perímetro en la dirección contraria a las agujas del reloj.

En concreto, "el límite comienza en el puente románico siguiendo la orilla del río hasta su confluencia con el eje Paseo de Fray Vicente Bernedo; continúa por el eje del paseo de los Fueros rodeando la parcela 41 hasta su encuentro con la delimitación del suelo urbano, siguiendo esta línea de delimitación hasta su intersección con el eje de la calle del Cerco; se continúa por el eje de

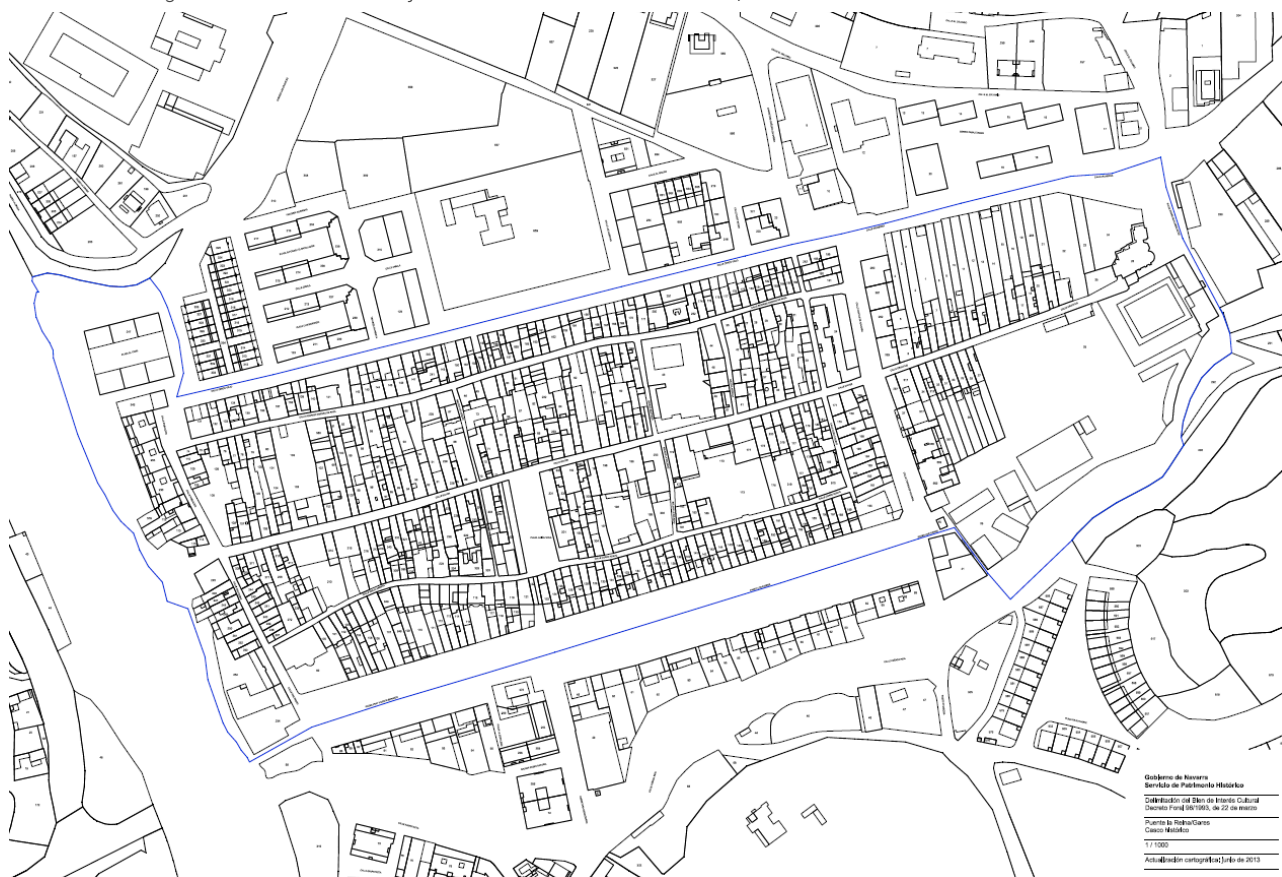
la calle del Cerco hasta su confluencia con la calle Murugarren, ésta por el eje hasta su intersección con la delimitación del suelo urbano, continuando por la línea de delimitación que coincide con la orilla del río hasta llegar de nuevo al puente”.

El Plan Especial toma básicamente como delimitación la del Conjunto Histórico, si bien, para proteger adecuadamente su imagen incluye en sus determinaciones todo el espacio público de las calles que lo delimitan, más el Puente románico y la parcela inmediata donde está situado el equipamiento de la Fundación Julián de Mena (calle Cerco Viejo, 9 A).

Así, el párrafo tercero del texto transcrito indica que el Plan Especial incluye entre sus determinaciones la parcela donde está situado el equipamiento de la Fundación Julián de Mena, además de las calles inmediatas y el puente románico. Es decir, la delimitación del Plan Especial atiende por un lado, a la delimitación de Conjunto Histórico, pero además, amplía su afectación incluyendo entre otros, el ámbito de la Fundación Julián de Mena, y al hacerlo, modifica y completa la ordenación que para este ámbito establece el PGM. Es por ello que los planos de información y los de ordenación del PEPRI originales incluyen en la delimitación también estos suelos y elementos antes indicados.

Con posterioridad, en junio de 2013, la administración Foral competente procedió a redelimitar el Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Puente la Reina, ajustando sus límites a la realidad física de la trama urbana existente mediante pequeñas rectificaciones en su trazado. En esta segunda delimitación del Conjunto Histórico, tampoco fue incluido el ámbito de la Fundación Julián de Mena, considerándolo definitivamente como pieza separada e independiente del mismo. La nueva delimitación adoptada se grafía en el extracto de plano adjunto (en color azul).

Delimitación vigente del trazado del Conjunto Histórico de Puente la Reina / Gares.



Teniendo en cuenta estos antecedentes, se propone ahora alterar la delimitación del PEPRI separando el ámbito de la Fundación Julián de Mena de su competencia de ordenación, que pasará de nuevo a ser ordenado íntegramente por el planeamiento general.

No se observa a priori problemática alguna en este cambio en lo que corresponde a las determinaciones sobre protección del Patrimonio Cultural, dado que el mencionado ámbito de la Fundación, no forma ni ha formado nunca parte del recinto declarado como Conjunto Histórico. Así, el cambio propuesto solo afecta a la esfera urbanística y concretamente, a la remisión de una parte del suelo que hasta ahora era también ordenado por el Plan Especial y que después de esta modificación planteada, pasará a regularse íntegramente desde el planeamiento general.

Así, en su momento, la vigente ordenación se estableció en primera instancia a través del PGM, y se completó después por el PEPRI. Esta decisión se altera ahora devolviendo este ámbito completamente al Plan Municipal que pasa a ser el instrumento que lo ordena en su integridad, no solo en cuanto a sus determinaciones de carácter estructurante, sino también las pormenorizadas.

Los planos modificados adjuntos recogen la nueva delimitación y levantamiento de condiciones de ordenación en el ámbito de la Fundación Julián de Mena.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 704 DEL POLÍGONO 2

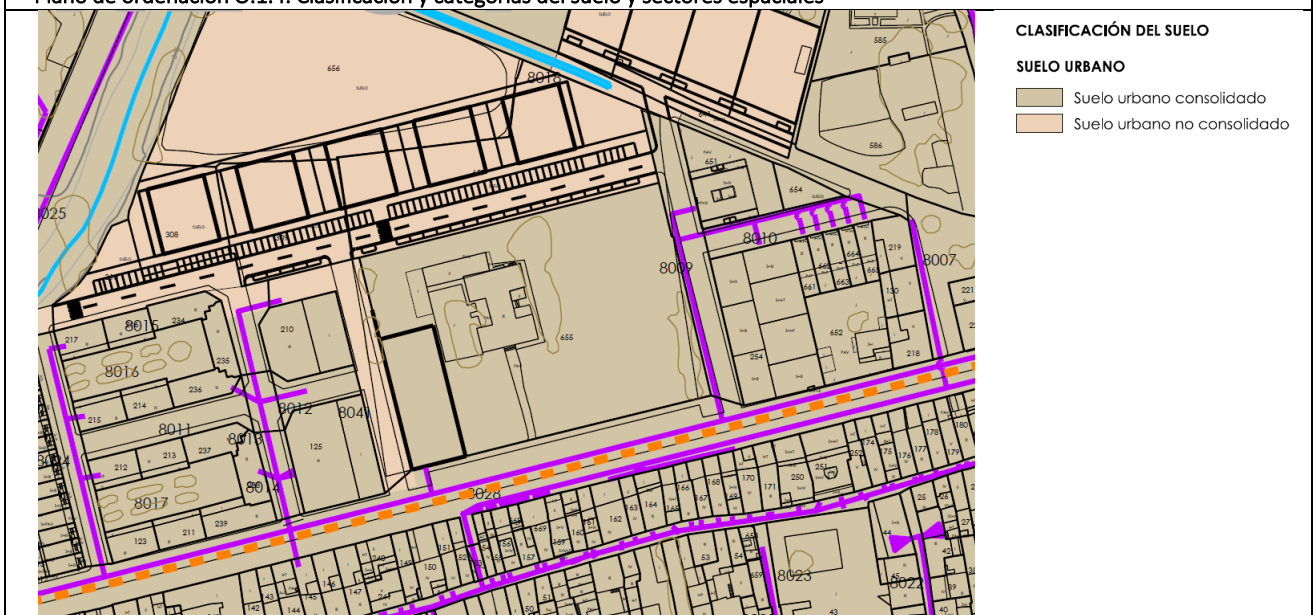
Como se ha indicado anteriormente, también es objeto de este documento modificar puntualmente la ordenación de la parcela 704 del polígono 2 y concretamente, alterar la ocupación en planta y precisar en mejor forma los usos de acuerdo con la sistemática establecida por el Plan General Municipal. Con ello se pretende dotar de mejores condiciones edificatorias y formales a la mencionada parcela, al objeto de acoger en mejor forma la edificación de naturaleza equipamental que la ordenación estructural establece.

Así, la ordenación vigente que regula la mencionada parcela es la siguiente:

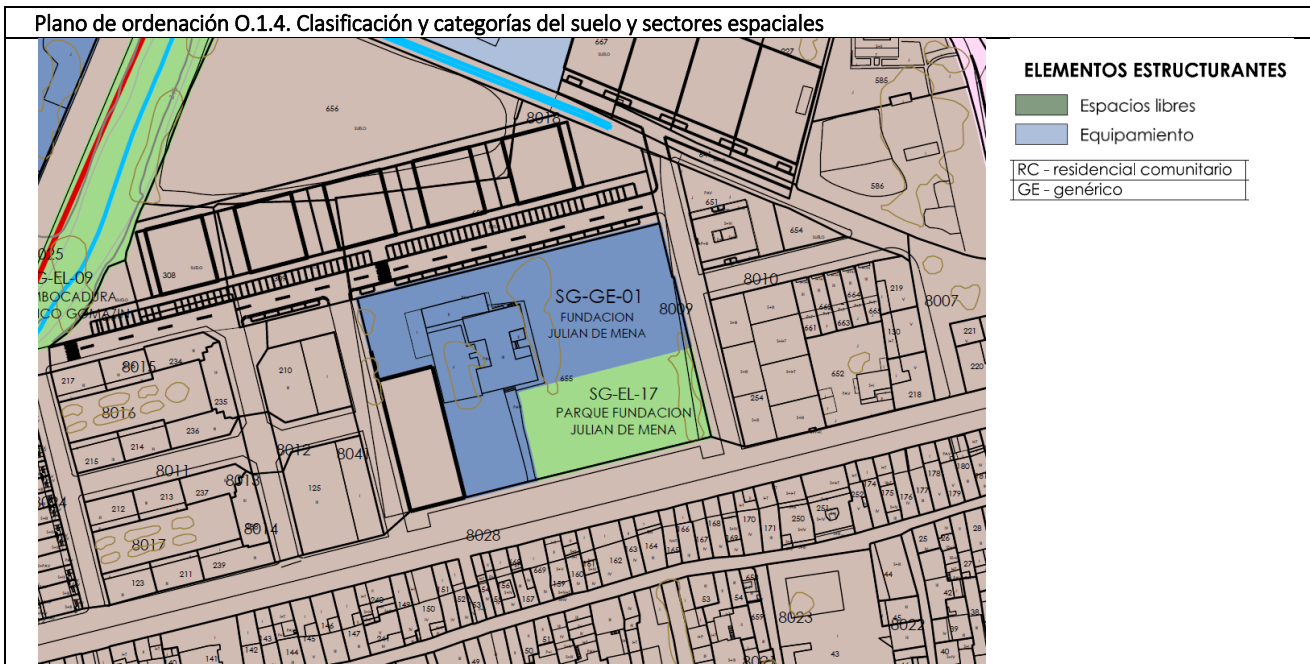
Ordenación estructurante establecida por el PGM

Clase de suelo: urbano.

Plano de ordenación O.1.4. Clasificación y categorías del suelo y sectores espaciales



Calificación global: sistema general de equipamiento genérico con código SG-GE-01.



El artículo 34.2.i del documento de Normativa Urbanística General del PGM establece lo siguiente sobre los equipamientos genéricos:

i) Genérico (GE). Corresponde con la figura neutra de calificación que no fija un destino específico para el equipamiento por lo que pueden albergar cualquiera de las modalidades anteriormente definidas, cuestión que queda al arbitrio del Ayuntamiento de acuerdo con las necesidades municipales.

En relación con la regulación de los sistemas generales de equipamiento, el artículo 91 del mismo documento establece también lo siguiente:

Artículo 91. Sistema general de equipamiento

1. Definición y criterios de inclusión:

a) Se califican como sistema general de equipamiento aquellas dotaciones públicas de esta naturaleza de ámbito general urbano o municipal teniendo en cuenta no solo los aspectos funcionales y de servicio global a la población, sino también el hecho de que se constituyan en hitos urbanos o territoriales imprescindibles para la lectura de la estructura urbana.

b) Son calificados como sistemas generales de equipamiento los determinados en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el uso especificado.

2. Régimen de uso y edificación:

a) Las condiciones de uso y edificación serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso equipamiento) de este documento de normativa teniendo en cuenta las siguientes precisiones:

- En cuanto a las condiciones de edificación, para el caso de los sistemas generales, no se establecen parámetros específicos, quedando libre y en función de las necesidades y condiciones del servicio que se pretende dotar. Únicamente se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones.

- La altura de la edificación que no podrá superar los 11 metros en ámbitos de donde la altura mayoritaria del tejido edificado inmediato sea B+2 o superior y de 8 en el caso de que sea B+1.

- En el caso de la zona dotacional de las piscinas, pistas, campo de fútbol, la ocupación máxima no podrá exceder del 50%. No obstante, cabrá la posibilidad a iniciativa del Ayuntamiento de redactar un plan especial que fije condiciones especiales para este ámbito, en atención a sus específicas características estructurantes y sectoriales en el núcleo urbano.

- En el caso de edificios de equipamiento catalogado, tendrán prelación las determinaciones de protección del patrimonio frente a cualquier otra.

b) En cualquier caso, los sistemas generales de equipamiento habrán de cumplir las normas y directrices sectoriales que les sean de aplicación.

De acuerdo con ello, y en lo que afecta a la parcela objeto de modificación, no se establecen desde el planeamiento general limitaciones a las condiciones de edificación excepto en una sola determinación; la altura de la edificación no podrá superar los 11 metros. El resto de determinaciones quedan libres.

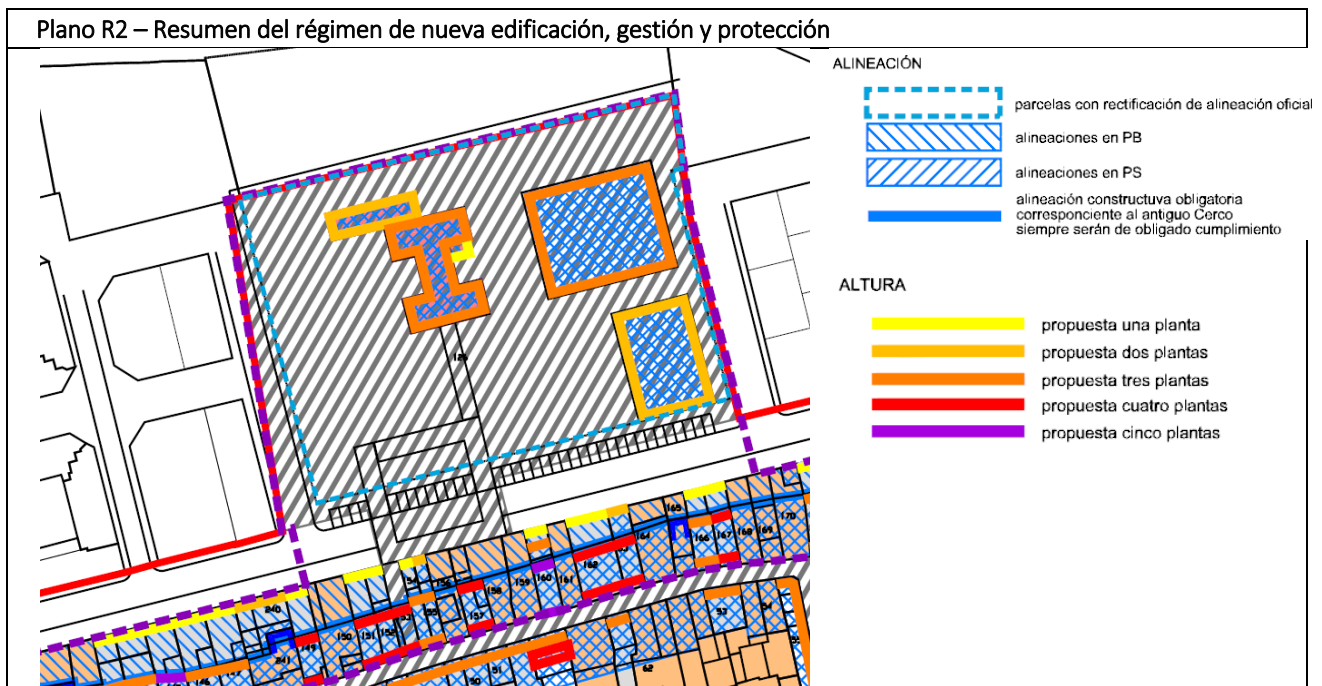
Ordenación particular establecida por el PEPRI

Sin entrar en las consideraciones de la capacidad que el PEPRI tiene de regular las condiciones de desarrollo de un sistema general, y en el entendimiento de que las determinaciones que establece el PEPRI están vigentes, estas son las siguientes:

Categoría de suelo urbano: consolidado (ordenado de igual forma por el PGM).

Alineaciones: Se establecen en el plano R2 de título Resumen del régimen de nueva edificación, gestión y protección.

Se incluye seguido extracto del mencionado plano R2:



Lo establecido sobre alineaciones en los planos de ordenación se completa con lo establecido en la normativa escrita. Así, el punto 3.d) del artículo 103 del documento de Normas Urbanísticas del PEPRI establece lo siguiente sobre las parcelas equipamentales:

Artículo 103. Alineaciones constructivas máximas

.....

d) En el caso de ser equipamiento, la alineación constructiva máxima señalada en los planos se considera de carácter orientativa.

Número de plantas: tres plantas de acuerdo con lo indicado en el ya mencionado plano R2.

También el artículo 8 del apartado de Normativa Particular del documento de Normas Urbanísticas del PEPRI-2004 establece lo siguiente en relación al ámbito de la Fundación Julián de Mena:

Artículo 8. Zona del entorno de la Fundación Julián de Mena

La zona del entorno del edificio de la Fundación Julián de Mena tendrá carácter ajardinado. Se intentará realizar un diseño que conecte peatonalmente la salida de la belena del Casco Histórico con el edificio existente y con la guardería y el equipamiento para la tercera edad previstos.

En este último equipamiento se permite la ubicación de un edificio de máxima altura B+2 y de 750 m² de ocupación en planta. Se retranqueará del edificio actual por lo menos 10 metros.

También en relación a los usos, el punto 6 del artículo 138 del documento de Normas Urbanísticas del PEPRI establece lo siguiente:

Artículo 138. Clasificación en función de la actividad

.....

6. USO EQUIPAMENTAL. *Se define y categoriza como tal a las actividades destinadas a implantar los servicios de las administraciones públicas o de otras entidades u organismos oficiales. Este uso será siempre permitido en los edificios con algún tipo de protección. Por su dedicación se distinguen las siguientes posibilidades:*

a) Asistencial. *Se define y categoriza como tal a las actividades dedicadas a la promoción o asistencia de colectivos necesitados de ayuda. Pueden ser los siguientes: Sanitario (tratamiento o alojamiento de enfermos, comprendiendo hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios y consultorios, además de clínicas veterinarias y establecimientos similares). Educativo (enseñanza en todos sus grados y modalidades). Residencial especial (residencia de ancianos y similares).*

b) De esparcimiento. *Se define y categoriza como tal a las actividades y manifestaciones comunitarias de tipo relacionadas con el ocio y el tiempo libre. Pueden ser los siguientes: Culturales (museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte, de exposiciones y similares, así como a las asimilables a las anteriores de desarrollo y gestionadas por asociaciones o agrupaciones). Recreativos (ludotecas, espectáculos y similares). Deportivos (que, en el caso del Casco Histórico, requerirán espacios amplios especiales). De uso del espacio libre (esparcimiento que se produce en plazas, bulevares y similares).*

c) Administrativos. *Se define y categoriza como tal a las actividades de la administración pública como correos, servicios de oficinas municipales, oficinas de información y del gobierno de Navarra y otras entidades parecidas.*

d) De apoyo a infraestructuras. *Se define y categoriza como tal a las instalaciones precisas para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras.*

e) Institucionales específicas. *Se define y categoriza como tal a las actividades desarrolladas en locales o edificios acondicionados para el uso de la finalidad correspondiente a una institución, no incluidos en los apartados anteriores; como por ejemplo religiosos.*

El mencionado artículo 8 de la normativa particular del PEPRI establece que el nuevo edificio a construir sea un equipamiento para la tercera edad. Esta precisión define el tipo de uso asignado como asistencial de acuerdo con la sistemática establecida por el Plan Especial. No obstante, como puede observarse de la lectura del artículo 138, el elenco de usos asistenciales comprende no solo los equipamientos para la tercera edad, sino también los sanitarios y educativos, cuestión que se propone precisar ahora en esta modificación de acuerdo con la sistemática establecida por el PGM.

En definitiva, la ordenación urbanística que propone el PEPRI en la parcela 704 es la siguiente:

- Clase y categoría de suelo: urbano consolidado
- Calificación: equipamiento público.
- Uso de equipamiento: Su concreción queda al arbitrio del Ayuntamiento de acuerdo con las necesidades municipales. El PEPRI concreta su destino asistencial en la modalidad de equipamiento para la tercera edad.
- Condiciones de la edificación:
 - Altura máxima de la edificación: 11 metros.
 - Número de plantas: B+2 (tres plantas).
 - Ocupación en planta: 750 m².
 - Alineaciones constructivas: se consideran orientativas. No obstante, debe respetarse un retranqueo mínimo sobre el edificio de la Fundación Julián de Mena de al menos 10 metros.

Cambios propuestos

Partiendo de lo anterior, y al objeto de ordenar adecuadamente la ocupación y edificación de la parcela 704 del polígono 2 de Puente la Reina, se propone modificar la ordenación alterando uno de los parámetros vigentes (la ocupación). También, se propone precisar el destino final del uso equipamental toda vez que se propone eliminar en esta Modificación el artículo 8 de la normativa particular del PEPRI. De igual forma, al redelimitar el ámbito del PEPRI, ya no se aplica lo establecido en su artículo 138 y resto de determinaciones, al quedar la Fundación Julián de Mena fuera del ámbito de este. Así, los cambios propuestos son los siguientes:

- La ocupación de la parcela se propone pase de 750 m² al 100 % de la parcela.
- El destino del equipamiento público de esta parcela queda concretado en sanitario.

Las alineaciones son actualmente orientativas por lo que nada se precisa sobre ello en la nueva ordenación.

Como ya se ha comentado, dado que nos encontramos en una parcela calificada como equipamiento público, se pretende con estos cambios flexibilizar al máximo la disposición de la parcela y su edificación, eliminando condicionantes que puedan limitar su funcionalidad. En este sentido, no se alteran los parámetros volumétricos de altura y tampoco el de retranqueo obligatorio respecto del edificio de la Fundación, pues se entienden adecuados respecto a la trama urbana existente y a la protección del patrimonio.

Así, dado que el Plan Municipal pasa a regular el ámbito de la Fundación Julián de Mena y también la parcela 704, resulta aconsejable adaptar la sistemática de regulación de los usos a la establecida por éste y ello precisa de una mejor concreción del uso, pues, el uso asistencial, que es el asignado por el PEPRI, en el Plan Municipal es un uso propio y diferenciado del educativo y sanitario, a diferencia del PEPRI que los engloba todos ellos en un único uso que lo denomina asistencial.

En consecuencia a ello, se propone mantener el uso de equipamiento genérico en el ámbito de la Fundación y diferenciar el uso sanitario en la parcela 704, uso que es el previsto por el Ayuntamiento para ubicar el nuevo centro de salud de la localidad. Esta asignación es acorde con el carácter de sistema general genérico que califica el Plan Municipal y cuya detalle lo *deja al arbitrio del Ayuntamiento de acuerdo con las necesidades municipales* (artículo 34.2.i del documento de Normas Urbanísticas Generales del PGM). De igual forma, el uso sanitario es también acorde con lo hasta ahora previsto por el PEPRI pues el uso sanitario es una de las modalidades de uso asistencial que define el artículo 138 del documento de Normativa Urbanística del PEPRI, lo que da continuidad a la ordenación hasta ahora establecida.

De acuerdo con todo ello, la ordenación de la parcela 704 responderá a las siguientes determinaciones:

- Clase y categoría de suelo: urbano consolidado
- Calificación: sistema general de equipamiento sanitario con código SG-SA-02.
- Condiciones de la edificación:
 - Altura máxima de la edificación: 11 metros.
 - Número de plantas: B+2 (tres plantas).
 - Ocupación en planta: 100% de la parcela.
 - Alineaciones constructivas: no se establecen. No obstante, debe respetarse un retranqueo mínimo sobre el edificio de la Fundación Julián de Mena de al menos 10 metros.

El resto de la ordenación del ámbito de la Fundación Julián de Mena queda igual.

A.2. PROPUESTA DE NUEVA ORDENACIÓN

De acuerdo con todo lo comentado, se indica a continuación las modificaciones que se propone realizar tanto en el documento del PEPRI como en el PGM.

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DEL PEPRI

Memoria

Se elimina en el párrafo tercero del apartado “Ámbito del Plan Especial”, la referencia a la fundación Julián de Mena quedando redactado como sigue:

Redacción actual:

El Plan Especial toma básicamente como delimitación la del Conjunto Histórico, si bien, para proteger adecuadamente su imagen incluye en sus determinaciones todo el espacio público de las calles que lo delimitan, más el Puente románico y la parcela inmediata donde está situado el equipamiento de la Fundación Julián de Mena (calle Cerco Viejo, 9 A).

Nueva redacción:

El Plan Especial toma básicamente como delimitación la del Conjunto Histórico, si bien, para proteger adecuadamente su imagen incluye en sus determinaciones todo el espacio público de las calles que lo delimitan, más el Puente románico.

Normas Urbanísticas de carácter particular:

Se elimina completo el artículo 8. Concretamente el texto descartado es el siguiente:

Artículo 8. Zona del entorno de la Fundación Julián de Mena

La zona del entorno del edificio de la Fundación Julián de Mena tendrá carácter ajardinado. Se intentará realizar un diseño que conecte peatonalmente la salida de la belena del Casco Histórico con el edificio existente y con la guardería y el equipamiento para la tercera edad previstos.

En este último equipamiento se permite la ubicación de un edificio de máxima altura B+2 y de 750 m² de ocupación en planta. Se retranqueará del edificio actual por lo menos 10 metros.

MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DEL PGM

Normativa urbanística general:

En cuanto a la parcela 704 del polígono 2, se incluye un nuevo apartado en el artículo 91 del documento de Normativa Urbanística General, quedando redactado de la siguiente manera:

Redacción actual:

Artículo 91. Sistema general de equipamiento

1. Definición y criterios de inclusión:

a) Se califican como sistema general de equipamiento aquellas dotaciones públicas de esta naturaleza de ámbito general urbano o municipal teniendo en cuenta no solo los aspectos funcionales y de servicio global a la población, sino también el hecho de que se constituyan en hitos urbanos o territoriales imprescindibles para la lectura de la estructura urbana.

b) Son calificados como sistemas generales de equipamiento los determinados en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el uso especificado.

2. Régimen de uso y edificación:

a) Las condiciones de uso y edificación serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso equipamiento) de este documento de normativa teniendo en cuenta las siguientes precisiones:

- En cuanto a las condiciones de edificación, para el caso de los sistemas generales, no se establecen parámetros específicos, quedando libre y en función de las necesidades y condiciones del servicio que se pretende dotar. Únicamente se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones.*

- La altura de la edificación que no podrá superar los 11 metros en ámbitos de donde la altura mayoritaria del tejido edificado inmediato sea B+2 o superior y de 8 en el caso de que sea B+1.

- En el caso de la zona dotacional de las piscinas, pistas, campo de fútbol, la ocupación máxima no podrá exceder del 50%. No obstante, cabrá la posibilidad a iniciativa del Ayuntamiento de redactar un plan especial que fije condiciones especiales para este ámbito, en atención a sus específicas características estructurantes y sectoriales en el núcleo urbano.

- En el caso de edificios de equipamiento catalogado, tendrán prelación las determinaciones de protección del patrimonio frente a cualquier otra.

b) En cualquier caso, los sistemas generales de equipamiento habrán de cumplir las normas y directrices sectoriales que les sean de aplicación.

Nueva redacción:

Artículo 91. Sistema general de equipamiento

1. Definición y criterios de inclusión:

a) Se califican como sistema general de equipamiento aquellas dotaciones públicas de esta naturaleza de ámbito general urbano o municipal teniendo en cuenta no solo los aspectos funcionales y de servicio global a la población, sino también el hecho de que se constituyan en hitos urbanos o territoriales imprescindibles para la lectura de la estructura urbana.

b) Son calificados como sistemas generales de equipamiento los determinados en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el uso especificado.

2. Régimen de uso y edificación:

a) Las condiciones de uso y edificación serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso equipamiento) de este documento de normativa teniendo en cuenta las siguientes precisiones:

- En cuanto a las condiciones de edificación, para el caso de los sistemas generales, no se establecen parámetros específicos, quedando libre y en función de las necesidades y condiciones del servicio que se pretende dotar. Únicamente se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones.

- La altura de la edificación que no podrá superar los 11 metros en ámbitos de donde la altura mayoritaria del tejido edificado inmediato sea B+2 o superior y de 8 en el caso de que sea B+1.

- En el caso de la zona dotacional de las piscinas, pistas, campo de fútbol, la ocupación máxima no podrá exceder del 50%. No obstante, cabrá la posibilidad a iniciativa del Ayuntamiento de redactar un plan especial que fije condiciones especiales para este ámbito, en atención a sus específicas características estructurantes y sectoriales en el núcleo urbano.

- Las condiciones de edificación del equipamiento SG-SA-02 Centro de Salud son las siguientes:

- **Altura máxima de la edificación: 11 metros.**
- **Número de plantas: B+2 (tres plantas).**
- **Ocupación en planta: 100% de la parcela.**
- **Alineaciones constructivas: no se establecen. No obstante, debe respetarse un retranqueo mínimo sobre el edificio de la Fundación Julián de Mena de al menos 10 metros.**

- En el caso de edificios de equipamiento catalogado, tendrán prelación las determinaciones de protección del patrimonio frente a cualquier otra.

b) En cualquier caso, los sistemas generales de equipamiento habrán de cumplir las normas y directrices sectoriales que les sean de aplicación.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La documentación gráfica se incluye en el Anexo 2 a este documento.

MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DEL PEPRI

Planos de ordenación

Se realizan los siguientes cambios:

- Se modifica la delimitación de ámbito de ordenación del PEPRI que afecta a todos los planos de ordenación. Concretamente se aportan adjuntos a este documento los planos resumen modificados MR1, MR2, MR3 y MR4.
- En el ámbito de la Fundación Julian de Mena, se eliminan todas las determinaciones establecidas en los planos MR1, MR2, MR3 y MR4 del PEPRI sobre este ámbito.

MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DEL PGM

En relación a la documentación gráfica del PGM y que afecta a los planos O.2.2, O.2.3, O.2.4, O.5.7:

- Se modifica la delimitación del sistema general SG-GE-01.
- Se delimita e identifica el sistema general SG-SA-02 Centro de Salud.

A.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, establece que tanto el Plan General Municipal como el Plan Especial deben ser acompañados de un Estudio o Memoria de viabilidad económica.

Como ya se comentó en los apartados correspondientes, el objeto de este documento es modificar el ámbito de ordenación del PEPRI y concretas determinaciones de ordenación que afectan a la parcela 704 del polígono 2 que es un equipamiento público sistema general: básicamente la ocupación y adaptación de su uso a la sistemática del PGM. De acuerdo con ello, estos cambios tienen un carácter eminentemente normativo. Así, no se ordenan ni programan nuevas actuaciones urbanísticas ni nuevas intervenciones de urbanización o edificatorias que devenguen derechos u obligaciones concretas y determinadas de contenido económico susceptibles de ponderarse en este estudio.

En consecuencia, no procede al caso realizar ningún análisis de viabilidad, rentabilidad e impacto económico, tanto en lo que respecta a la hacienda pública municipal o de otra administración, como en relación a los particulares e iniciativa privada.

A.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De igual forma, la legislación urbanística establece la necesidad de acompañar al planeamiento general de una memoria de sostenibilidad económica. La modificación de la normativa urbanística así como de la documentación gráfica afectada atienden a cuestiones que no tienen ninguna implicación en la programación y gestión del planeamiento. Igualmente, el contenido de las modificaciones realizadas, no afectan a actuaciones de transformación urbanística ni tampoco genera impacto alguno en las infraestructuras y servicios públicos existentes, pues la edificación de un equipamiento público en esta lugar era una determinación ya prevista tanto en el Plan General Municipal como en el Plan Especial de Protección y rehabilitación del Casco Histórico. En consecuencia, puede afirmarse que la propuesta no genera ningún impacto económico sobre la hacienda pública municipal.

A.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental prescribe la necesidad de que los documentos urbanísticos se sujeten a evaluación ambiental estratégica. El artículo 1 de la mencionada Ley establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En principio, el supuesto de modificación contemplado en este documento no se encuentra entre los contemplados en el artículo 6 de la mencionada Ley, sea para evaluación ordinaria o simplificada. No obstante esta interpretación, se ha formulado consulta al órgano ambiental sobre ello, obteniéndose respuesta favorable a ello en informe emitido por la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra con fecha de 26 de octubre de 2023.

Se extracta seguido contestación. Se incluye copia del informe en el anexo 1 a este documento.

La modificación del Plan Municipal tiene dos objetivos: a) desvincular el ámbito de la Fundación Julián de Mena de su ordenación por el PEPRI del casco histórico de Puente la Reina, y b) modificar las determinaciones urbanísticas de la parcela de suelo urbano consolidado 704 del polígono 2 (concretamente se altera la ocupación en planta y precisa los usos con la sistemática establecida por el Plan General Municipal).

Analizada la documentación, se informa que se considera que la citada modificación del PEPRI y PEAU no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación indicado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

A.6. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Al igual que sucede con otros documentos complementarios, las modificaciones realizadas tienen carácter eminentemente normativo, no ordenándose ni programándose actuaciones urbanísticas ni nuevos desarrollos que precisen la redacción de un estudio de movilidad, pues en todo caso, se mantiene el uso como dotación pública de la parcela 704 del polígono 2 que ya tenía establecida tanto en el Plan General Municipal como en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico. En consecuencia, no procede al caso realizar ningún estudio en este sentido.

A.7. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En relación a la participación ciudadana, el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio establece lo siguiente:

Artículo 7. Participación ciudadana.

- 1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*
- 2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*
- 3. 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.*
- 4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, se ha articulado en programa de participación cuyo contenido y detalle de su desarrollo se especifica en documento correspondiente y que se acompaña a esta Memoria.

A. ANEXO 1. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA



OBJETO:	Informe
REFERENCIA:	0003-0102-2023-001741
UNIDAD GESTORA:	Dirección General de Medio Ambiente Servicio de Biodiversidad Sección de Impacto Ambiental C/ González Tablas, 9 - 31005 Pamplona Teléfono: 848 42 14 86 Correo electrónico: impacto.ambiental@navarra.es
EXPEDIENTE	
Actividad:	Modificación del PEPRI y PEAU del ámbito de la Fundación Julián de Mena
Localidad:	Puente la Reina / Gares
Solicitante:	Ayuntamiento

Se ha recibido la consulta, solicitada por el Ayuntamiento de Puente La Reina/Gares, sobre la necesidad de tramitación de evaluación ambiental estratégica de la "Modificación del Plan especial de protección y reforma interior (PEPRI) del casco histórico de Puente la Reina, y Plan especial de actuación urbana (PEAU) en la parcela 704 del polígono 2".

La modificación del Plan Municipal tiene dos objetivos: a) desvincular el ámbito de la Fundación Julián de Mena de su ordenación por el PEPRI del casco histórico de Puente la Reina, y b) modificar las determinaciones urbanísticas de la parcela de suelo urbano consolidado 704 del polígono 2 (concretamente se altera la ocupación en planta y precisa los usos con la sistemática establecida por el Plan General Municipal).

Analizada la documentación, se informa que se considera que la citada modificación del PEPRI y PEAU no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación indicado en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Pamplona, 26 de octubre de 2023

El Jefe de la Sección de Impacto Ambiental. Jesús Fernández Alonso

B. ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

B.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

El presente documento contiene los siguientes planos de estado actual.

PEPRI:

- PEPRI_Información R.1. Estado actual. Resumen del régimen de rehabilitación.
- PEPRI_Información R.2. Estado actual. Resumen del régimen de rehabilitación.
- PEPRI_Información R.3. Resumen del régimen de rehabilitación.
- PEPRI_Información R.4. Resumen del régimen de los bienes de interés cultural.

PGM:

- PGM_Información_O.2.2. Estructura General orgánico funcional del territorio y urbanística.
- PGM_Información_O.2.3. Estructura General orgánico funcional del territorio y urbanística.
- PGM_Información_O.2.4. Estructura General orgánico funcional del territorio y urbanística.
- PGM_Información_O.5.7. Ordenación pormenorizada suelo urbano y urbanizable.

B.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

El presente documento contiene los siguientes planos de la ordenación modificada.

PEPRI:

- PEPRI_Modificado R.1. Estado actual. Resumen del régimen de rehabilitación.
- PEPRI_Modificado R.2. Estado actual. Resumen del régimen de rehabilitación.
- PEPRI_Modificado R.3. Resumen del régimen de rehabilitación.
- PEPRI_Modificado R.4. Resumen del régimen de los bienes de interés cultural.

PGM:

- PGM_Modificado_O.2.2. Estructura General orgánico funcional del territorio y urbanística.
- PGM_Modificado_O.2.3. Estructura General orgánico funcional del territorio y urbanística.
- PGM_Modificado_O.2.4. Estructura General orgánico funcional del territorio y urbanística.
- PGM_Modificado_O.5.7. Ordenación pormenorizada suelo urbano y urbanizable.