

BLASCO . ESPARZA
Y A S O C I A D O S
A R Q U I T E C T O S

T U D E L A

C/SAN MARCIAL 37. 31500
T:948 84 83 45 F: 948 41 16 13
tudela@blascoesparza.com
urban@blascoesparza.com

P A M P L O N A

C/CIPRIANO OLASO 10. 31004
T:948 19 86 01 F: 948 17 14 32
pamplona@blascoesparza.com
www.blascoesparza.com

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

EMPLAZAMIENTO

parcela 123 pol 8 C/ MONTE BIZKAI ATONDO (NAVARRA)

PROMOTOR

JAVIER CÍA Y ÁLVARO CÍA GARCÍA

ARQUITECTO

FRANCISCO BLASCO ESPARZA

**MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.
JULIO 2026.**

1	ANTECEDENTES	2
1.1	OBJETO DEL DOCUMENTO	2
1.2	AUTOR DEL ENCARGO	2
1.3	AUTOR DEL DOCUMENTO	2
1.4	ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PEAU	2
2	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PEAU	2
2.1	SITUACIÓN Y LÍMITES	2
2.2	SUPERFICIE ALTURAS Y PLANTAS	3
2.3	Usos	6
2.4	CONDICIONANTES URBANÍSTICOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	6
3	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	7
3.1	RAZONES OBJETIVAS QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACIÓN	7
3.2	DETERMINACIONES DEL PRESENTE PEAU	8
3.3	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	8
3.4	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	8
3.5	JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.	9
4	TABLA RESUMEN DE LA PROPUESTA - RÉGIMEN URBANÍSTICO	10
5	PLAN DE PARTICIPACION	11
6	CONCLUSIONES VALORADAS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN	13
7	DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PRESENTE PEAU	13
8	DISPOSICIÓN FINAL	13

ANTECEDENTES

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento de Plan Especial de Actuación Urbanística sobre la parcela 123 polígono 8 Atondo (Municipio de Iza) con dirección postal calle Monte Bizkai, tiene la finalidad de poder realizar dos viviendas en lugar de la vivienda definida en el plan urbanístico actual.

Para ello es necesario:

- Incremento del numero de viviendas sobre la parcela 123. De 1 a 2 viviendas.
- Establecer las alineaciones y la altura de la nueva edificación.

1.2 AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Plan Especial de Actuación Urbana por encargo de los propietarios de la parcela que serán los propietarios de las nuevas dos viviendas.

-Javier Luís Cía García con DNI [REDACTED]
-Álvaro Cía García con DNI [REDACTED]

1.3 AUTOR DEL DOCUMENTO

El presente Plan Especial de Actuación Urbana ha sido redactado por el Arquitecto, D. Francisco Blasco Esparza con DNI [REDACTED] colegiado nº 4225 del COAVN, de Blasco Esparza arquitectos

1.4 ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PEAU

Se define como el ámbito de aplicación del presente PEAU, la parcela 123 del polígono 8 del núcleo urbano de Atondo del Municipio de Iza con dirección postal Calle Monte Bizkai.

2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PEAU

2.1 SITUACIÓN Y LÍMITES

El ámbito anteriormente definido para el PEAU es la parcela 123 del polígono 8 del núcleo de Atondo. Se definen los siguientes lindes

- al norte y al este con la parcela 123 pol 8 propiedad de los promotores de este PEAU.
- al sur con la parcela urbana 223 del pol 8 de Atondo
- al este con la calle Monte Bizkai.

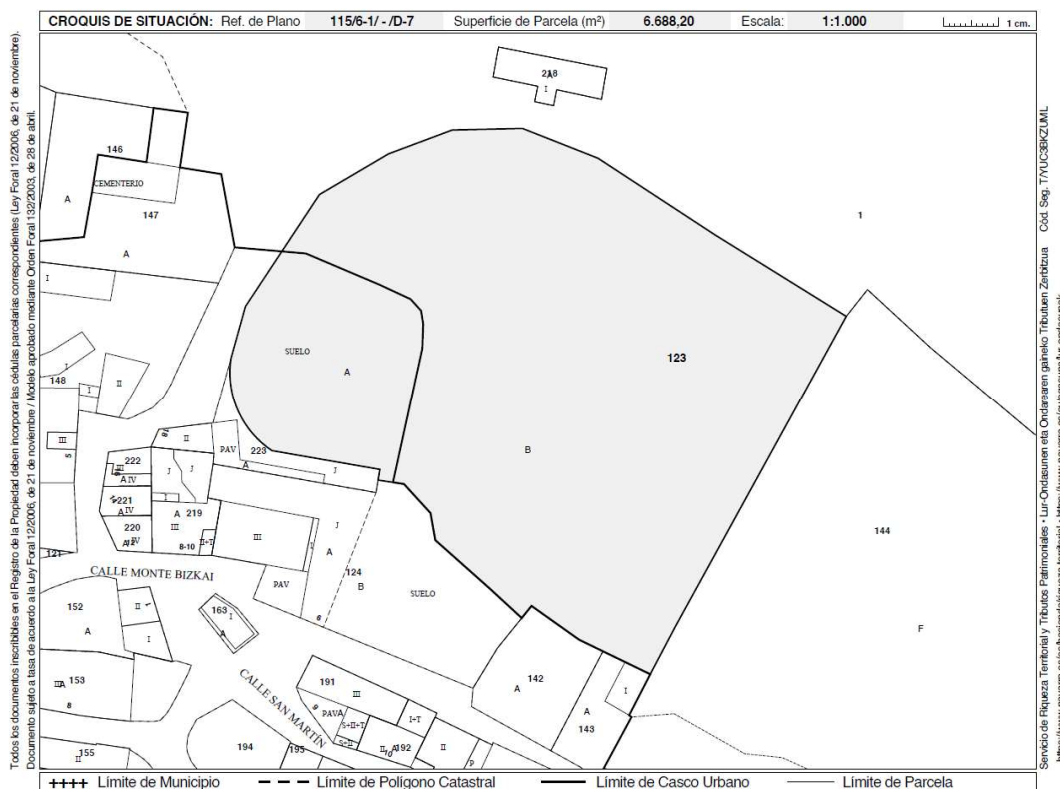


Imagen de la situación de la parcela

2.2 SUPERFICIE ALTURAS Y PLANTAS

El ámbito del PEAU ocupa la parcela 123 y en ella el planeamiento urbano de Iza prevé la construcción de una vivienda aislada centrada en la parcela

Se adjunta cédula parcelaria de la parcela.



- Cédula parcelaria de la parcela 123 pol 8 de Atondo.

2.3 Usos

Tanto el uso de la edificación actual como el uso de la ampliación que se pretende realizar en la parcela son el USO RESIDENCIAL.

2.4 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.4.1 Normativa Urbanística de referencia

LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Según el Decreto Foral Legislativo 1/2017, Art.90 en suelo urbano consolidado se prevén actuaciones de dotación, incremento de la edificabilidad, densidad según se recoge en su articulado, desarrollado mediante un Plan Especial de Actuación Urbana Art.61:

Artículo 90. Suelo urbano

3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.

5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

Artículo 61. Planes Especiales

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones edificatorias.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán, además:

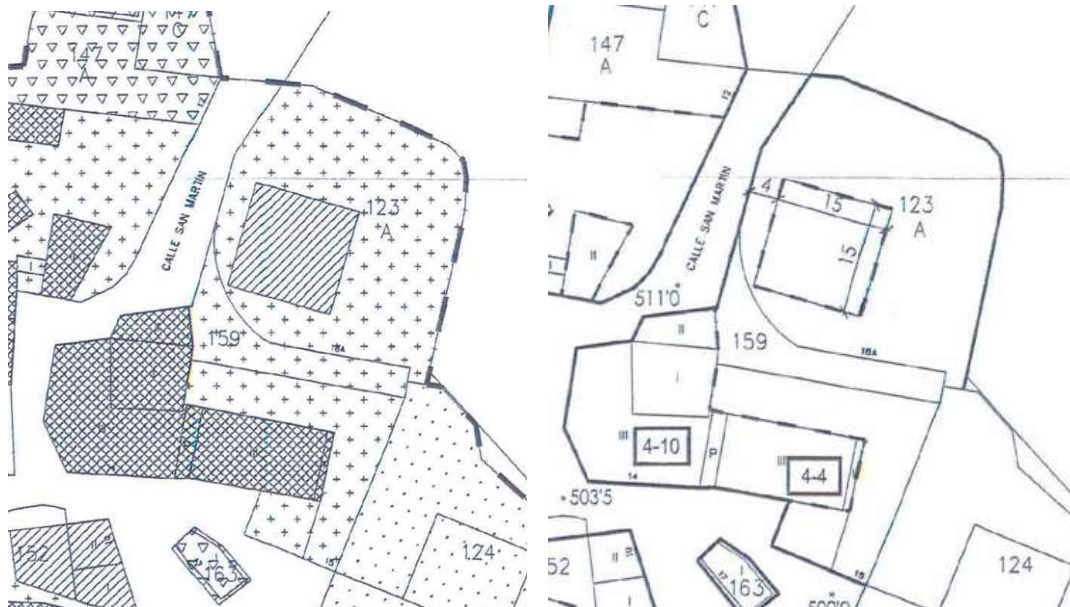
a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta

LeyForal.

2.4.2 Fichas Urbanísticas del Ámbito

Se adjuntan los planos de planeamiento que afectan a esta parcela.



2.4.3 Edificaciones

En la parcela el planeamiento vigente define una edificación de 15x15 metros. En tipología de sótano+planta baja +planta primera +ático

2.4.4 Infraestructuras existentes

Como corresponde a suelo urbano consolidado, la parcela del ámbito cuenta con todas las infraestructuras y servicios urbanísticos (acceso rodado, electricidad, abastecimiento, saneamiento) necesarios para el uso que en ellas se da.

3 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

3.1 RAZONES OBJETIVAS QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACIÓN

En el Decreto Foral Legislativo, DFL 1/2017, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y urbanismo expone:

“Esta Ley Foral pretende favorecer el cumplimiento de varios objetivos. Por un lado la necesidad de adecuar la legislación urbanística de Navarra a las vigentes leyes básicas estatales del suelo de 2008 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el textorefundido de la Ley de Suelo - y de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas de 2013 -Ley8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas -, pero no tanto por ser ello una obligación legal, sino por lo que supone de cambio de paradigma para el urbanismo y la ocupación del territorio, tras los pasados años de ocupación expansiva y especulativa del territorio que, en parte, condujeron a la “burbuja inmobiliaria” que hemos sufrido.

Así, el nuevo modelo de urbanismo sostenible y ciudad compacta al que se aspira requiere de una ocupación más racional del territorio, favoreciendo las operaciones urbanísticas de renovación o regeneración urbana frente a las de ensanche. Para ello, esta Ley Foral apuesta por introducir instrumentos y medidas que favorezcan esas actuaciones en suelo urbanizado frente a la casi exclusiva alternativa anterior de la expansión de la ciudad en base a nuevas y caras infraestructuras y segmentación de usos que definían un modelo difuso y consumidor de recursos. Estas medidas se asientan en una novedosa regulación de las actuaciones de renovación urbana en suelo urbano y en una clara apuesta por la flexibilidad y autonomía municipal del planeamiento en esta clase de suelo. Se ponen a disposición de este objetivo los patrimonios públicos de suelo. Esta apuesta por la rehabilitación y la renovación y regeneración urbanas y el establecimiento de medidas para su consecución, pretende optimizar el suelo urbano ya construido como forma más sostenible económica, ambiental y socialmente de ocupación del territorio, ofreciendo asimismo una alternativa viable de reactivación del sector inmobiliario a corto plazo.

Este nuevo cambio de modelo en la producción de la ciudad debe ser compatible con la existencia de importantes desarrollos urbanísticos planificados, y en algunos casos en proceso de ejecución, a los que se deba dar respuesta facilitando su gestión y urbanización para contribuir, en la mayor medida posible, a la superación de la crisis económica actual, pues el principal esfuerzo de todas las modificaciones que se incluyen va dirigido a contribuir, en la medida de lo posible, a la reactivación económica de Navarra y a la generación de empleo, en sectores tan necesitados de ello como es la industria de la construcción.

Otro aspecto esencial del nuevo modelo son la transparencia y la participación social. Decisiones tan trascendentales para la colectividad y la ciudadanía deben contar con una participación más allá de los periodos de información pública y alegaciones; una participación efectiva y real en su elaboración a través de un proceso transparente, ágil y conocido.

Junto a ello, se plantean medidas de simplificación y racionalización de los procesos administrativos de tramitación y aprobación tanto de los instrumentos de ordenación del territorio, como de los instrumentos de planeamiento urbanístico y asimismo en los actos de edificación y uso del suelo, todo ello sin merma de los necesarios documentos que deben acompañar su presentación y documentación con la finalidad de lograr el mejor diseño y ejecución de sus planteamientos.

Se fomenta la presencia y protagonismo municipal en las actuaciones de transformación y modificación del suelo urbano, ampliando sus facultades de intervención sobre el suelo no urbanizable.

Por último, como otro elemento esencial de la reforma legal, debe destacarse la incorporación en la planificación de las determinaciones sobre desarrollo sostenible en materia de eficacia y eficiencia energética, crecimiento compacto, movilidad, accesibilidad y preservación del paisaje entre otros.”

Mediante esta actuación se pretende dar cabida a las necesidades de los dos hermanos para poder vivir en Atondo en una parcela de su propiedad. Apostando por un modelo de urbanismo sostenible y ciudad compacta al que se aspira en la propia ley.

En ningún caso existe ánimo de especulación con esta modificación pues se trata de que dos miembros de una familia residan juntos en la parcela, en ningún caso se pretende la venta de la misma.

3.2 DETERMINACIONES DEL PRESENTE PEAU

El presente PEAU tiene por objeto:

- Incremento de densidad de viviendas sobre la parcela pasando de una a dos viviendas.
- Modificar las alineaciones establecidas de la edificación, que son las consolidadas.

Conforme al art. 90 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 se trata de una actuación de dotación, ya que tiene por objeto el incremento de la densidad y no requiere la reforma o renovación de la urbanización.

3.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación objeto de este PEAU, pretende ampliar la densidad de viviendas sobre la parcela pasando de una a dos sin incremento de edificabilidad reduciendo la altura edificatoria de sótano +planta baja+planta primera +ático a una tipología de planta baja +planta primera.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como señalábamos el PEAU viene a regular una propuesta que comporta una actuación que resulta tanto edificatoria como de dotación, en este apartado nos vamos a centrar en esta última toda vez que es la que rige de cara a establecer los derechos y deberes que les corresponde asumir a los propietarios.

Los propietarios de la parcela son hermanos y han decidido fijar su residencia habitual en Atondo, la parcela de grandes dimensiones dispone de una zona urbana, en esa zona el planeamiento actual prevé la construcción de una vivienda de 15 x 15 m².

Los precios del suelo actuales en el municipio de Iza hacen inviable para los hermanos comprar una segunda parcela para ejecutar la segunda vivienda considerando que ya son propietarios de la que nos ocupa.

Por tanto, a la vista del objeto del presente PEAU entendemos que la propuesta de actuación en la parcela resulta el paradigma de las actuaciones de dotación de las descritas tanto en la legislación navarra como en la estatal en primer lugar por su ámbito por cuanto se trata de actuar sobre un suelo urbanizado (urbano consolidado según la nomenclatura que todavía utiliza la LFOTU) y que conforme define la doctrina (Parejo Alfonso y Roger Fernández. Comentarios a la Ley del Suelo. Ley 8/2007 de 28 de mayo. Editorial Iustel. Edición 2008. Pág. 191) se circunscribe a: «Parcelas individualizadas en una zona urbana de usos tipologías homogéneas, en contraposición a las actuaciones de transformación urbanizadora integral que suponen las operaciones de Reforma Interior»; y en segundo lugar por su contenido que supone el incremento de la edificabilidad existente incrementando también el valor del suelo.

Los deberes de los propietarios de suelo en estas actuaciones se concretan en dos obligaciones de diferente calado, art. 98.2:

1.- Asegurar la participación de la Administración en las plusvalías generadas y en este sentido, deberá entregar a la Administración el suelo, o el equivalente económico de este, correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento correspondiente del ámbito donde se actúa. Porcentaje que podrá variar en una horquilla del 5 al 15% en función de la memoria de viabilidad y sostenibilidad.

2.- La fijación de las cesiones de dotación pública que resulte necesaria para mantener el equilibrio en los servicios y espacios públicos, “reajuste de su proporción que en su caso se generarán”, bien mediante la entrega de suelo o creación de un u complejo inmobiliario a tal fin en el ámbito del PEAU, bien en la forma que establezca el propio PEAU.

Dada la extensión de la parcela y la necesidad mostrada por el Concejo de Atondo de aparcamientos la propuesta define la cesión de espacio urbanizado como forma de mantener el citado equilibrio.

3.5 JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

El presente PEAU no contraviene ninguna de las determinaciones establecidas en el Decreto Foral Legislativo 1/2017.

3.5.1 CLASIFICACION DEL SUELO

La parcela objeto de este PEAU tiene consideración de SUELO URBANO CONSOLIDADO, por cuanto conforme al art.90 de la DFL 1/2017 se trata de suelo urbano ya clasificado por el planeamiento municipal sobre el que únicamente se prevén actuaciones edificatorias o de dotación.

3.5.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DESERVICIOS.

Al generarse nuevo aprovechamiento, se generan cesiones dotacionales que se monitorizan mediante convenio con el ayuntamiento de Iza.

3.5.3 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

El presente PEAU no supone ningún perjuicio económico a la administración. Como existe un aumento de aprovechamiento, debe calcularse:

- la cesión por nuevos aparcamientos.
- la cesión por Sistemas Generales.

No procede la monitorización de la cesión en suelos industriales y de servicios.

No procede la monetarización por la cesión de plazas de aparcamiento pues se resuelve en el interior de la parcela.

Además de las cuantías antes definidas existiría el abono de un ICIO para el Ayuntamiento de Iza por las obras de edificación necesarias para ejecutar la construcción de las viviendas.

La transformación propuesta no requiere de más estudios de inversión que los propios a la iniciativa privada que sobre el ámbito vaya a desarrollarse, y que en sí mismos son de naturaleza privada.

3.5.4 CÁLCULO DE CESIONES URBANÍSTICAS.

Respecto a las cesiones y reservas derivadas de la operación de dotación, según lo dispuesta en el artículo 55 del Decreto Foral Legislativo 1/20217, se plantean las siguientes cesiones:

-Dotación de plazas de aparcamiento.

Dos plazas de aparcamiento en espacio público y dos plazas de aparcamiento en cada una de las viviendas. Se estima una superficie de la plaza de aparcamiento de 5m x 2.5 m (12.5 m2)

Cesión para aparcamiento= $12.5 \times 2 = 25 \text{ m}^2$

-dotación de cesión de sistemas generales

Se calcula un ratio de 5 m2 por cada nuevo habitante de la nueva vivienda que se estima en 3 nuevos ocupantes.

Cesión de sistemas generales= $5 \times 3 = 15 \text{ m}^2$.

Total de las cesiones = $25 + 15 = 40 \text{ m}^2$.
--

Opción de monetarización.

Se propone al ayuntamiento, como opción alternativa, no realizar la cesión y convertirla en una dotación económica.

Se propone para el cálculo de la monetarización el valor del suelo sin aprovechamiento urbanístico recogido en la ponencia de valoración catastral de Iza del año 2013. Según este documento la vivienda se encuentra en la zona de valor 03HU, que define el precio de los recintos sin aprovechamiento urbanístico en **24€/m2**.

Zona de valor 03HU. Casco Histórico III. Núcleos de Aldaba, Erice, Iza y Sarasa.

Área que incluye los cascos antiguos, con carácter rural, que tienen un estatus socioeconómico elevado. Disponen de un trazado irregular de sus calles, incluso pueden carecer de una estructura urbana reconocible por el escaso número de edificios, donde se recogen parcelas muy heterogéneas tanto por las dimensiones de las fincas como por sus superficies construidas. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y vivienda en su mayor parte, en plantas elevadas a vivienda y, en algún caso, huertas anejas a los edificios. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 80 %. El número de plantas es de B+I+A.

PEAU en parcela 123 polígono 8 de Atondo.
Memoria.

Según la ponencia de valoración catastral el valor del suelo para la zona 03HU de recintos sin aprovechamiento urbanístico es de **24€/m2**. Emplearemos este valor para el cálculo de las monetarizaciones por incremento de sistemas generales y dotaciones locales.



7.3.6.2. Recintos sin aprovechamiento urbanístico

Los recintos que, como consecuencia de las disposiciones del planeamiento urbanístico general o por un proceso de desarrollo del mismo, carezcan de edificabilidad, se les asignará el valor de suelo, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor, recogido en la siguiente tabla:

Zona de valor	01HU	02HU	03HU	04CC	05AA
Valor suelo sin aprovechamiento urbanístico	11,00 €/m2	14,00 €/m2	24,00 €/m2	41,00 €/m2	45,00 €/m2
Zona de valor	06UU	07UU	08II	09DD	
Valor suelo sin aprovechamiento urbanístico	22,00 €/m2	30,00 €/m2	15,00 €/m2	3,00 €/m2	

-Monetización cesión de plazas de aparcamiento:

Número de plazas de aparcamiento mínimo= 0.5 plazas por el incremento del número de viviendas.

Superficie de la plaza de aparcamiento= 5m x 2.5 m= 12.50 m2

Valor del suelo urbano consolidado según ponencia= 24.00 €/m2

0.5 plazas X 12.5 m2/plaza X 24 €/m2 plaza= 150 €

-Monetización cesión de Sistemas Generales

Superficie de cesión por nuevo habitante= 5 m2/habitante

Número de nuevos habitantes= 3 habitantes

Valor del suelo urbano consolidado según ponencia= 24.00 €/m2

5 m2/habitante X 3 habitantes X 24 €/m2 = 360€
--

La monetización total ascendería a 510 €

Los 510€ se cumplirán en el momento del otorgamiento de licencia para la materialización de la nueva ordenación, y en este sentido esta compensación económica deberá hacerse efectiva para poder entender vigente la licencia de obras que se conceda al efecto.

4 TABLA RESUMEN DE LA PROPUESTA - RÉGIMEN URBANÍSTICO

Se delimita una Actuación de Dotación con las siguientes determinaciones urbanísticas

PARCELA 123POL 8	ACTUAL	PROPUESTA
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
USO DEL SUELO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
EDIFICABILIDAD	CONSOLIDADA 675 M2	CONSOLIDADA 675 M2
NÚMERO VIVIENDAS	1 VIVIENDA	2 VIVIENDAS
ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN	LAS DE LA EDIFICIÓN CONSOLIDADA	NUEVAS ALINEACIONES ESTABLECIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
ALTURA DE EDIFICACION	Sótano+PB+P1+ático	PB+P1
ORDENANZAS	LAS CONTENIDAS EN PGOU DE IZA	LAS CONTENIDAS EN EL PLAN MUNICIPAL DE IZA,

Nota:

Cálculo de la edificabilidad actual:

Superficie en planta 15 X 15 = 225 m2 por planta.

Tipología sótano+pb+p1 +ático

Total= 225 x 3= 675 m2

Cálculo de la edificabilidad propuesta

Superficie en planta 2 X (10 X 13) = 260 m2

Tipología propuesta planta baja +planta primera

Total =260 X 2 =520 m2

Se mantiene la edificabilidad de la parcela que figura en el plan urbanístico.

5 PLAN DE PARTICIPACIÓN

Según el Artículo 7 de la LFTOU es necesario un plan de Participación ciudadana como parte integrante de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana.

Se define el citado instrumento con los siguientes puntos:

1. Justificación

La modificación del planeamiento urbanístico en el ámbito del suelo urbano consolidado exige la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbanística (en adelante PEAU) según se desprende del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio (en adelante TRLFOTUN).

La citada figura de planeamiento exige a su vez dar cumplimiento al requisito de proceso participativo en los términos establecidos en el artículo 7 TRLFOTUN.

2. Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.

Se identifican como agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento a tramitar:

- Los propietarios y promotores de las viviendas
- Concejo de Atondo
- Vecinos colindantes de la parcela 123 de Atondo.
- Ayuntamiento Municipio de Iza como entidad dotada de competencia urbanística.
- En su caso cualquier vecino de la localidad de Atondo
-

3. Resúmenes de las propuestas de ordenación para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.

La propuesta de ordenación es sumamente sencilla. La modificación pretende ampliar en número de viviendas sobre la parcela 123 del pol 1 de Atondo.

4. La memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

La modificación del planeamiento que se propone es muy modesta tanto en su dimensión arquitectónica, como en su coste económico.

Su coste de ejecución está previsto en unos 187 200 euros (en estos momentos no se ha redactado el proyecto de ejecución de la nueva vivienda pero se estima un precio de 1 300€/m2).

Se trata de una intervención viable económicamente para la hacienda local ya que:

- Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por el Ayuntamiento en la medida en que corresponde al promotor soportar el coste de la inversión. No se requiere ninguna inversión municipal dado su carácter privado.
- Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento que se derivan de la actuación prevista en el P.E.A.U descrito están formadas por impuestos directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras), tasas y otros ingresos (Licencias urbanísticas, licencias de aperturas)

Por lo que se puede concluir que la actuación se considera viable y sostenible económicamente.

5. La metodología y herramientas de difusión y participación.

Los medios de difusión y participación previstos son los siguientes:

- Publicación y anuncio del presente Plan de Participación en la página web del Ayuntamiento del Valle de Iza.
- Publicación de anuncio del presente Plan de Participación y proceso participativo en general en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Iza y del concejo de Sarasa. Se publica el Plan de Participación ciudadanadel Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) así como la invitación al proceso participativo.
- Buzón de propuestas y sugerencias (pamplona@blascoesparza.com)
- Celebración de reunión informativa en el Ayuntamiento del municipio de Iza, debidamente anunciada. De la mismase levantará acta con su resultado. Asistirán representantes del concejo y el arquitecto contratado porel mismo para dar explicaciones de la actuación prevista y de cuantas otros extremos se consideren oportunos por los asistentes relacionados con dicha actuación.
- Apertura de un período para presentación de alegaciones, reclamaciones y sugerencias durante **20 días hábiles** a partir de la publicación.

6 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

Este apartado del documento se completará con las conclusiones del proceso de participación.

El plan de participación definió un período de aportaciones del 26 de mayo de 2026 al 22 de junio del mismo año. Durante ese período se definió como cauce para las aportaciones dos correos electrónicos una del equipo redactor y otro del ayuntamiento de Iza.

Además el día 5 de junio de 2026 se celebró en el ayuntamiento de Iza una sesión informativa participativa para presentar el plan especial de actuación urbana y explicar “en persona” las posibles dudas del mismo.

A la citada sesión acudieron representantes del Ayuntamiento de Iza, el técnico municipal de urbanismo y representante del Concejo de Atondo. En la reunión se solicita por parte del Presidente del concejo de Atondo un aumento de la dotación de aparcamiento público para solucionar el problema que ahora tiene Atondo.

En los días posteriores, se realiza por parte del equipo redactor una propuesta de modificación de la ordenación que se entrega en el ayuntamiento de Iza.

Tras unos días, el Concejo de Atondo, representado por su presidente, envía un correo anulando la solicitud de aumento de aparcamiento.

Por tanto se vuelve a la ordenación inicial presentada en el PEAU.



AYUNTAMIENTO DE IZA / ITZAKO UDALA
C/Plazaola nº 2
Tel. 948 600 465 – Fax 948 600402
e-mail: ayuntamiento@municipiodeiza.es
padron@municipiodeiza.es
C.I.F. P-3113000H
31892 ERICE DE IZA

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) Parcela 123 de Polígono 8 de Atondo



EMPLAZAMIENTO: PARCELA 123 POLÍGONO 8
PROMOTORES: JAVIER Y ÁLVARO CÍA GARCÍA

Mediante el presente documento se pretende informar a la ciudadanía de la presentación para su tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana sobre la parcela 123 del polígono 8 de Atondo, cuyo objeto es poder realizar dos viviendas en lugar de la vivienda definida en el plan urbanístico actual.

Se invita a cualquier vecino/a para que aporte información, opiniones o sugerencias en este proceso.

La documentación se encuentra disponible en la página web del Ayuntamiento de Iza <http://www.municipiodeiza.es/>

Las aportaciones, opiniones o sugerencias podrán realizarse a través de los siguientes correos electrónicos:

pamplona@blascoesparza.com (técnico redactor)/ padrón@municipiodeiza.es

PERIODO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA: Del 26 de mayo al 22 de junio de 2026.

SESIÓN INFORMATIVA/PARTICIPATIVA: 5 DE JUNIO DE 2026 13:30 HORAS EN EL AYUNTAMIENTO DE IZA. SE REQUIERE INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL TELÉFONO 948600465 o MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO padron@municipiodeiza.es

El Concejo de Atondo, respecto al expediente 291140M, informa al Ayuntamiento de Iza, que a pesar de lo expuesto el día 5 de junio de 2026, en sesión informativa -participativa, sobre el Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela 123 del Polígono 8, del municipio de Atondo, subraya que no quiere plazas adicionales a la propuesta presentada.

Lo que notifico al Ayuntamiento al Ayuntamiento para que sea tenida en cuenta.

El presidente del concejo de Atondo.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text "AYUNTAMIENTO DE ATONDO" around the perimeter and "ALCALDIA PEDANEZ DE IZAR" in the center. The signature is written in a cursive style.

Francisco Javier Amezqueta Latiegui.

7 ESTUDIO DE MOBILIDAD GENERADA

El DFL 1/2017, art. 61 Planes Especiales, en su apartado 5.d, establece que el Plan Especial de Actuación Urbana deberá contener un Estudio de Movilidad Generada para la zona afectada por las modificaciones introducidas en el PEAU.

Este estudio servirá para evaluar 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.

La modificación propuesta de incremento de una vivienda no genera un aumento de tráfico considerable, ni movimiento de personas que no puedan ser asumidas por la urbanización actual.

En el caso de la actuación propuesta, debido a su escasa magnitud y a que supone únicamente un incremento de una vivienda sobre la parcela afectada, se entiende que para su desarrollo se podrá tener en cuenta las infraestructuras existentes para la zona modificada

Por otro lado, las posibilidades de transporte público de la parcela serán las mismas para el resto del núcleo urbano de Atondo.

Por todo lo anteriormente expuesto, se puede concluir que, en este caso, no es necesario que los promotores deban asumir cargas derivadas de ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas, ya que no son necesarias medidas adicionales para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

Por otro lado, se denuncia la dependencia total del uso de vehículos para el trabajo y los servicios que genera un consumo de energía y esfuerzo excesivo, si bien la generación de vivienda en el Concejo de Atondo fija población en el medio rural y esto es un hecho positivo para el desarrollo de la comunidad.

8 DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PRESENTE PEAU

Documentación escrita

Memoria descriptiva y justificativa

Documentación gráfica

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01-información. Situación y ámbito.

I.02-información.

I.03-información.

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01-Ordenación. Alineaciones propuestas

9 DISPOSICIÓN FINAL

Todos los aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el Plan General de ordenación urbana de Iza y en las disposiciones legales al efecto.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 123 POL 8 Atondo
Pamplona, marzo 2026



Francisco Blasco Esparza.
Blasco Esparza. Arquitectos

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

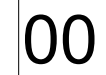
EMPLAZAMIENTO
PROMOTOR

C/ MONTE BIZKAI ATONDO (NAVARRA)
JAVIER CÍA Y ÁLVARO CÍA

ARQUITECTO

FRANCISCO BLASCO ESPARZA

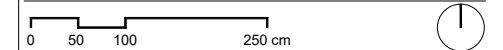
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

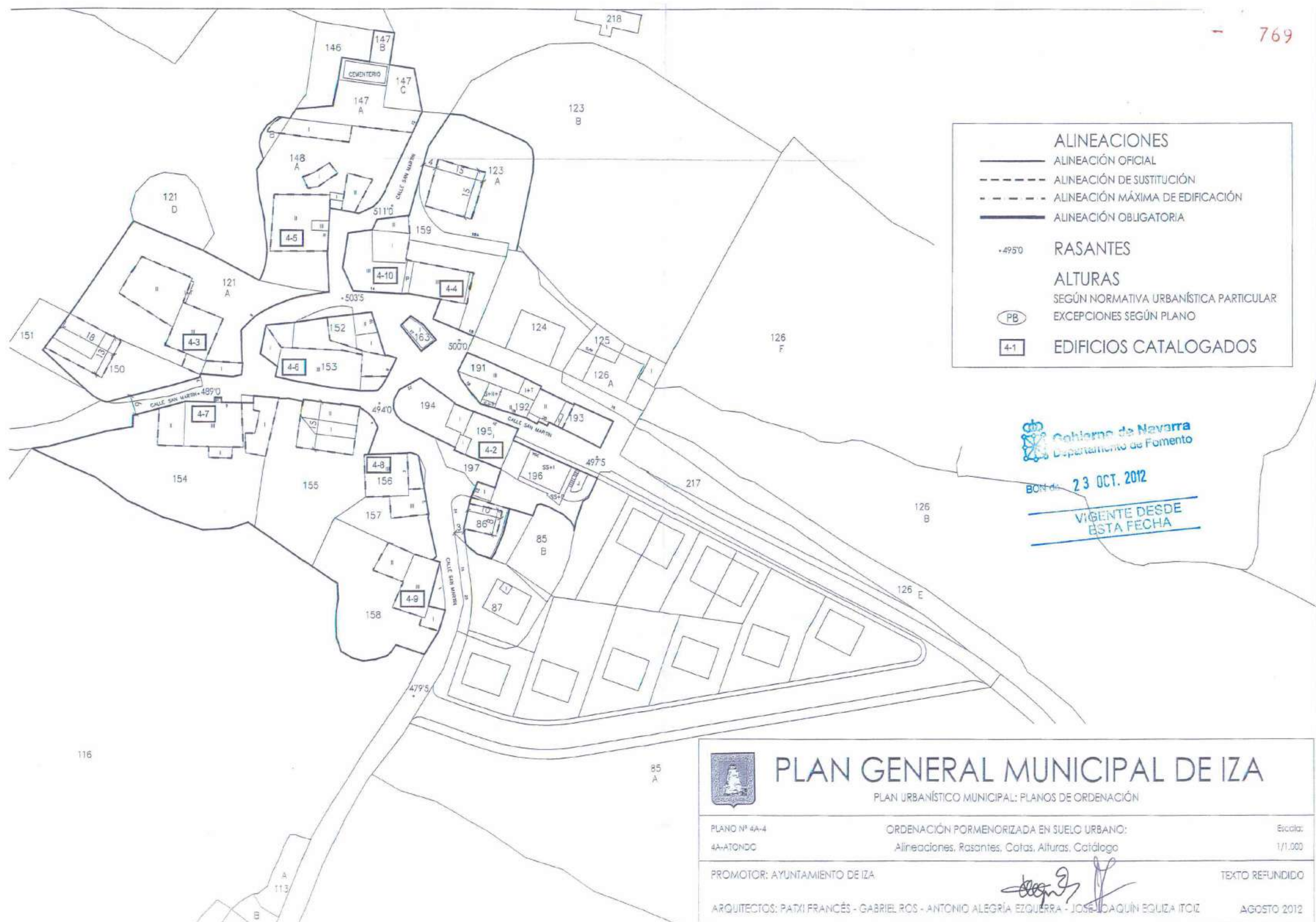


PARCELA 123	25015
CALLE MONTE BIZKAI	
ATONDO. CENDEA DE IZA	
NAVARRA	

PROYECTO DE EJECUCIÓN
MARZO 2026

e A3 **BLASCO ESPARZA** **T U D E L A P A M P L O N A**
C/SAN MARCIAL 37. 31500 C/CIPRIANO OLASO 10. 31004
T: 948.848345 F: 948.411613 T: 948.198601 F: 948.171432
Y A S O C I A D O S **t u d e l a** **p a m p l o n a**
1/100 **A R Q U I T E C T O S** **u r b a n @ b l a s c o e s p a r z a . c o m**
www.blascoesparza.com





ALINEACIONES

- ALINEACIÓN OFICIAL
- - - ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
- - - ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA

RASANTES

+495'0

ALTURAS

SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR
EXCEPCIONES SEGÚN PLANO

(PB)

[4-1] EDIFICIOS CATALOGADOS

 Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento

BON de 23 OCT. 2012

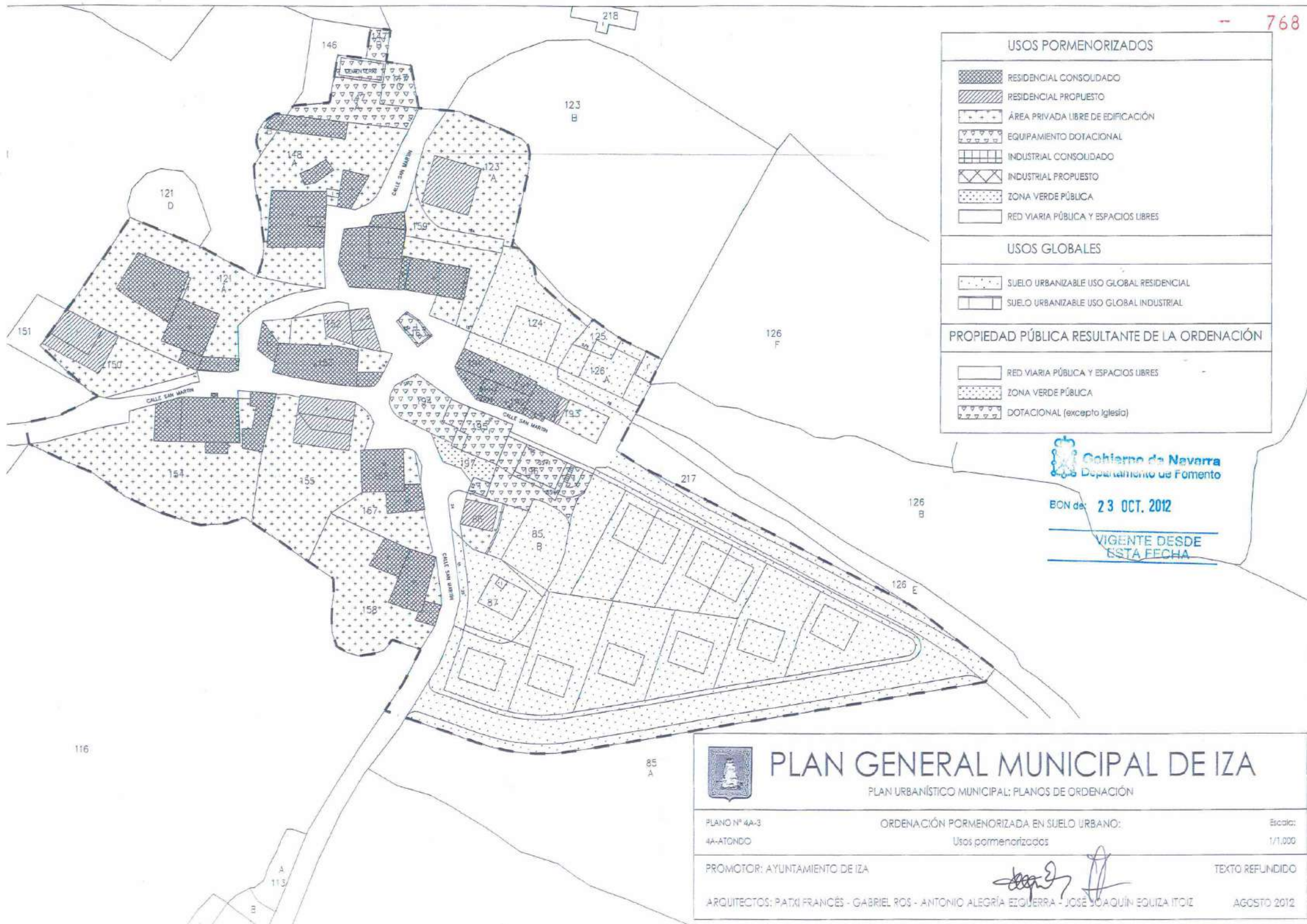
VIGENTE DESDE ESTA FECHA



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE IZA

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL: PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO Nº 4A-4	ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO:	Escala:
4A-ATONDO	Alineaciones, Rasantes, Cotas, Alturas, Catálogo	1/1.000
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE IZA		TEXTO REUNIDO
ARQUITECTOS: PATXI FRANCÉS - GABRIEL ROS - ANTONIO ALEGRIA EZQUERRA - JOSE JOAQUÍN EQUIZA ITOIZ		AGOSTO 2012



USOS PORMENORIZADOS

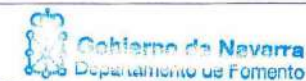
- RESIDENCIAL CONSOLIDADO
- RESIDENCIAL PROPUESTO
- ÁREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACIÓN
- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
- INDUSTRIAL CONSOLIDADO
- INDUSTRIAL PROPUESTO
- ZONA VERDE PÚBLICA
- RED VIARIA PÚBLICA Y ESPACIOS LIBRES

USOS GLOBALES

- SUELO URBANIZABLE USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE USO GLOBAL INDUSTRIAL

PROPIEDAD PÚBLICA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN

- RED VIARIA PÚBLICA Y ESPACIOS LIBRES
- ZONA VERDE PÚBLICA
- DOTACIONAL (excepto Iglesia)



EON de: 23 OCT. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE IZA

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL: PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO Nº 4A-3

4A-ATONDO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO:

Usos pormenorizados

Escala:

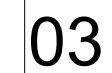
1/1.000

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE IZA

ARQUITECTOS: PATXI FRANCÉS - GABRIEL ROS - ANTONIO ALEGRÍA EIZUERRA - JOSÉ JOAQUÍN EGUIZA ITOIZ

TEXTO REFUNDIDO

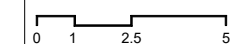
AGOSTO 2012

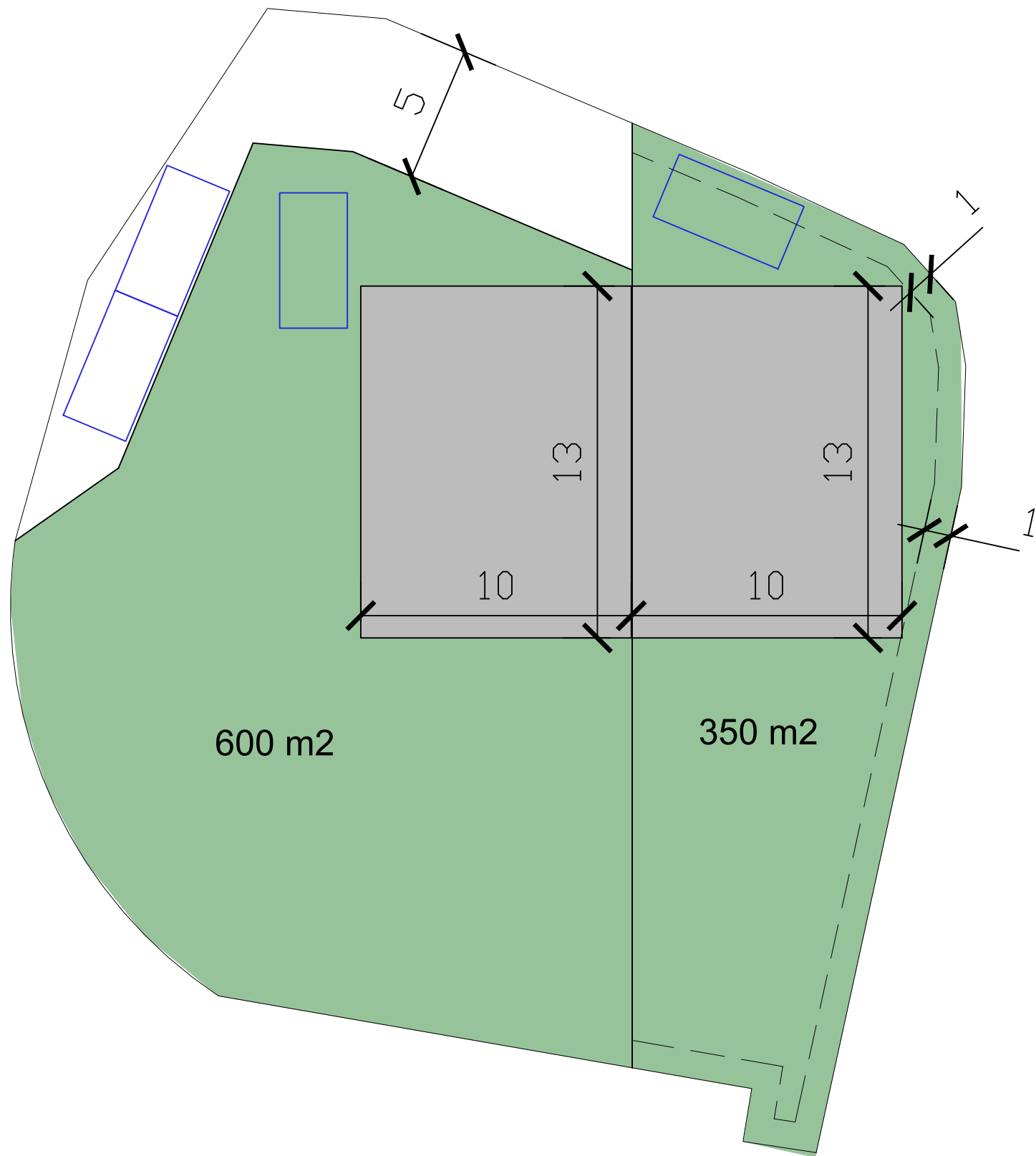


PARCELA 123	25015
CALLE MONTE BIZKAIA	
ATONDO. CENDEA DE IZA	
NAVARRA	

PROPUESTA PEAU
MARZO 2026

e A3 BLASCO ESPARZA T U D E L A P A M P L O N A
C/SAN MARCIAL 37. 31500 C/CIPRIANO OLASO 10. 31004
T-948.848345 F-948.411613 T-948.198601 F-948.171432
Y A S O C I A D O S p a m p l o n a @ b l a s c o e s p a r z a . c o m
A R Q U I T E C T O S u r b a n @ b l a s c o e s p a r z a . c o m
www.blascoesparza.com





04

ORDENACIÓN
PROPUESTA

PARCELA 123
CALLE MONTE BIZKAI
ATONDO. CENDEA DE IZA
NAVARRA

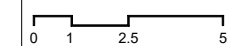
25015

PROMOTOR JAVIER Y ÁLVARO CÍA

PROPUESTA PEAU
FEBRERO 2026

Francisco Blasco Esparza.
Arquitecto

e A3 BLASCO ESPARZA TU DELA PAMPLONA
1/500 Y ASOCIADOS C/SAN MARCIAL 37. 31500 C/CIPIRIANO OLASO 10. 31004
ARQUITECTOS ludea@blascoesparza.com pamplona@blascoesparza.com
urban@blascoesparza.com www.blascoesparza.com





Ayuntamiento de Iza/Itza
Iza/Itza'ko Udala

NIF: P3113000H

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

IZA / ITZA

PEAU parcela 123 pol 8 Atondo con plan de participación

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://sedeelectronica.municipiodeiza.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): CDCA ACNF R7VV 9UPH QXUN

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento
para el firmante

Texto de la firma

Datos adicionales de la firma



IZA / ITZA
Registro de entrada nº 1150/2026
06/08/2026 13:38

Sello electrónico - 06/08/2026 13:38
Sede Electrónica IZA / ITZA