

plan de participación  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA  
**BERROA**  
**HUARTE/UHARTE**

redacción:  
teresa nebreda artieda  
arquitectura & **urbanismo**



fecha:  
abril 2026

# PLAN DE PARTICIPACIÓN

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1.-OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN .....</b>                                      | <b>2</b>  |
| <b>2.-CONTEXTO Y MARCO LEGAL .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>3.-OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>4.-OBJETO DEL PEAU Y ÁMBITO.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>5.-MAPA DE AGENTES.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>6.-HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR.....</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>6.1.-SESIÓN DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN.....</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>6.2.-PARTICIPACIÓN ON-LINE.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>6.3.-SESIÓN DE RETORNO .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>7.-INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN AL PEAU QUE SE TRAMITE.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>8.-RESUMEN DE LA PROPUESTA DE PEAU .....</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>8.1.-EMPLAZAMIENTO .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>8.2.-DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>8.3.-SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>8.4.-ALTERNATIVAS PLANTEADAS.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>9.-MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>                       | <b>17</b> |
| <b>9.1.-VIABILIDAD ECONÓMICA .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>9.2.-SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>   | <b>19</b> |

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ANEXA

|   |   |
|---|---|
| <b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b><br>- I.1. SITUACIÓN<br>- I.2. ALTIMETRIA<br>- I.3. ORTOFOTOGRAFÍA<br>- I.4. CATASTRO | <b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b><br>- O.1 ALTERNATIVA 1<br>O.1.a IMAGEN<br>O.1.b. USOS<br>- O.2 ALTERNATIVA 2<br>O.2.a IMAGEN<br>O.2.b. USOS |
|---|---|

## **1.-OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN**

El objeto del presente Plan de Participación es definir cómo se ha de llevar a cabo el proceso participativo correspondiente al Plan Especial de Actuación Urbana "BERROA" en el ámbito de la parcela 1141 y parte de la 1142 del polígono 1 de Huarte/Uharte, así como recoger un resumen de la propuesta de ordenación para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.

## **2.-CONTEXTO Y MARCO LEGAL**

La Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno reconoce el derecho de los ciudadanos a acceder a la información que obre en poder de la Administración, a través del principio de participación y colaboración ciudadanas definido en su artículo 5 como la obligación de la Administración Pública de garantizar, en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios, que los ciudadanos y ciudadanas, tanto individual como colectivamente, puedan desde el conocimiento participar, colaborar e implicarse en la planificación, diseño, desarrollo y evaluación de las políticas públicas, así como en la toma de decisiones en los asuntos públicos. Por su parte, el art. 13 reconoce entre los derechos de los ciudadanos i) A ser informado sobre los distintos procesos abiertos a la participación ciudadana; j) A acceder con antelación suficiente a la información relativa a las propuestas sometidas a participación ciudadana con el fin de participar de manera real y efectiva en el diseño, elaboración, modificación, revisión y evaluación de planes, programas y otras propuestas sometidas a participación. Este derecho ha tenido una regulación más exhaustiva en la Ley Foral 12/2019 de Participación Democrática.

Si nos fijamos en la legislación propia y específica en materia urbanística, el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, recoge la participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, así como de sus modificaciones, con el objetivo de que dichos instrumentos se desarrollen conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad. En definitiva, se trata de que en la elaboración del planeamiento exista, de forma previa a la aprobación inicial, un proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados de carácter consultivo, cuyo alcance se hará depender del contenido y alcance del propio documento sustantivo.

En virtud del artículo 7.4 del TRLFOTU el proceso de participación de la ciudadanía debe instrumentarse a través de un plan de participación en el que se deben reflejar al menos los siguientes aspectos:

- Cuestiones "sociológicas" propiamente dichas tales como a quien se dirige el proceso (identificación de agentes) y cómo se va a realizar el mismo (metodología y herramientas que se propone utilizar).
- Aspectos urbanísticos: objeto del instrumento de planeamiento, resumen de las alternativas de ordenación, referencia en la medida de lo posible a la MSE.
- Conclusiones: Cómo se va a incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación.

### **3.-OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN**

Estos procesos de participación tienen como finalidad que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración de los instrumentos de planeamiento. Así, el objetivo genérico de estos procesos es que la ciudadanía conozca de una forma directa y accesible la propuesta realizada, estableciendo espacios informativos y participativos en los cuales se puedan realizar aportaciones y valoraciones al mismo.

Esto se concreta para este expediente en:

- Dar a conocer el proyecto.
- Informar del Plan (Propuestas, alternativas, desarrollo, etc.).
- Generar un espacio de debate y consulta y recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- Modelar en su caso, y teniendo siempre presente que el proceso es no vinculante, el contenido del Plan.

### **4.-OBJETO DEL PEAU Y ÁMBITO**

El Plan Especial de Actuación Urbana -PEAU, art. 61 TRLFOTU-, plantea la modificación de las determinaciones del planeamiento municipal -Plan General de Ordenación Urbana PGOU- en el ámbito de la parcela 1141 y parte de la 1142 del polígono 1 de Huarte/Uharte, con objeto de incrementar sustancialmente la edificabilidad residencial de manera que permita la construcción de viviendas de tipo colectivo en diferentes regímenes, libre y protegida, además de la creación de una gran dotación pública.

La superficie afecta por el PEAU es de 38.029 m<sup>2</sup>.

### **5.-MAPA DE AGENTES**

Con el fin de identificar a las entidades y/o grupos sociales interesados es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

Si bien el PEAU afecta a un ámbito muy concreto del municipio, en la medida en que la propuesta puede suponer la puesta en el mercado un importante número de viviendas, habiéndose constatado una considerable demanda de vivienda a la par que la falta de suelo disponible de forma más o menos inmediata para la construcción de vivienda, se considera como interesado en la misma a todo vecino y vecina de la localidad, por tanto, se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía mediante los medios que determine el presente Plan de Participación.

---

#### **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

## **6.-HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR**

La legislación no establece cómo debe ser el proceso de participación que se efectúe; por lo tanto, cuál va a ser el formato que se dé al proceso y qué métodos o herramientas se van a emplear para hacer efectiva la participación debe ser evaluado por la Administración en base a la incidencia, trascendencia e implicaciones que ostente cada actuación sobre la que se participa.

Se ha optado por una sesión presencial en la que se respetaran las condiciones de aforo del local en el que se celebre la sesión. Si la asistencia a la reunión fuera multitudinaria, se limitará el acceso a la misma por orden de llegada hasta completarlo.

En el caso que nos ocupa se propone el desarrollo de las siguientes actuaciones:

### **6.1.-SESIÓN DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN**

Elaboración de una sesión presencial de carácter informativo y con vocación de participación con los siguientes objetivos:

- Dar a conocer la actuación pretendida.
- Recibir aportaciones/sugerencias por parte de las personas asistentes en la sesión.

Se trasladará a la ciudadanía la convocatoria a la sesión de información y participación mediante diferentes medios (buzoneo, WhatsApp, web municipal, tablón de anuncios) en ella se pondrá a disposición la web [www.viviendasberroa.com](http://www.viviendasberroa.com) con la documentación que se presentará.

La sesión se plantea con la siguiente estructura general:

- Recibimiento de invitados, presentación del equipo técnico.
- Explicación del proceso de participación
- Presentación del PEAU
- Fase de participación (Preguntas, sugerencias, ...)

La metodología de trabajo consistirá en una presentación por parte del Equipo Técnico de los contenidos de la sesión, con apoyo de un power point en el que, en cumplimiento del artículo 7 TRLFOTU, se recogerán cuestiones tales como la ordenación propuesta, alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad y viabilidad económica de la propuesta, ...

Tras la exposición se pasará a la fase participativa en la que las personas participantes tendrán a su disposición un turno de preguntas y valoración; el equipo redactor, si es posible, procederá a la resolución de las dudas y consultas expuestas.

---

### **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

## **6.2.-PARTICIPACIÓN ON-LINE**

Durante 20 días a contar desde la fecha en la que se lleve a cabo la sesión de participación se habilitará la siguiente dirección de mail: [info@deurbanabogados.com](mailto:info@deurbanabogados.com)

Asunto: "Participación PEAU BERROA" para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida.

## **6.3.-SESIÓN DE RETORNO**

En función del número de sugerencias que se presenten, de su grado de influencia o intensidad sobre el objetivo final perseguido y de si estas han sido o no contestadas por el equipo redactor en la propia sesión o por correo electrónico, se valorará la necesidad de realizar una sesión de retorno en la que se dará cuenta de en qué sentido se han tomado en consideración las sugerencias presentadas y las razones de justifican su asunción o no.

## **7.-INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN AL PEAU QUE SE TRAMITE**

Como documento conformante del PEAU a tramitar se incorporará un acta en la que se recoja el resultado de la participación efectuada. Las conclusiones que se presenten contendrán, a modo de índice, las siguientes cuestiones:

1. Plan de Participación aceptado por el Ayuntamiento.
2. Resumen de la exposición efectuada en la sesión de presentación mediante la incorporación del power point utilizado.
3. Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas tanto las presenciales como las realizadas online, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.
4. Indicación de las modificaciones introducidas en el PEAU derivadas del proceso en caso de que hubiera habido.
5. Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

---

### **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

## 8.-RESUMEN DE LA PROPUESTA DE PEAU

El Plan Especial de Actuación Urbana -PEAU, art. 61 TRLFOTU-, plantea la modificación de las determinaciones del planeamiento municipal -Plan General de Ordenación Urbana PGOU- en el ámbito de la parcela 1141 y parte de la 1142 del polígono 1 de Huarte/Uharte, con objeto de incrementar sustancialmente la edificabilidad residencial de manera que permita la construcción de viviendas de tipo colectivo en diferentes regímenes, libre y protegida, además de la creación de las correspondientes dotaciones públicas.

### 8.1.-EMPLAZAMIENTO

El ámbito se sitúa al este del término municipal de Huarte/Uharte y sur del casco urbano residencial del municipio.

Limita al norte con el centro de jardinería Berroa Garden y rotonda en PA-30 Ronda de Pamplona, al este con la calle Intxaurdia (NA-8107 Acceso a Olaz), al sur con el núcleo urbano de Olaz, perteneciente al término municipal del Valle de Egüés, y al oeste con el Río Arga y Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.



Se trata de un emplazamiento de gran singularidad en el que confluyen diferentes infraestructuras viarias (PA-30 Ronda de Pamplona, NA-8107 Acceso a Olaz), río Arga, Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona,

### PLAN DE PARTICIPACIÓN

Centro Comercial Itaroa y cascos urbanos residenciales de Huarte, Olaz y Gorráiz. El emplazamiento forma parte del continuo urbano de Pamplona.

El acceso se puede producir desde la calle Intxaurdia, red viaria exterior (PA-30) y de forma peatonal con el casco urbano residencial de Huarte a través del Parque Fluvial y pasarela peatonal sobre el Arga que comunica con la calle Padre Pérez Goyena de la localidad.

Acceso rodado desde actual travesía a Olaz



Acceso peatonal desde Parque Fluvial de Huarte



## PLAN DE PARTICIPACIÓN

## 8.2.-DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El espacio objeto del PEAU presenta una forma irregular y superficie de 38.029-m<sup>2</sup>. Comprende las parcelas 1141 y 1142 (parte) del polígono 1 del catastro de Huarte/Uharte.

| INFORMACIÓN CATASTRAL |  |                                       |
|-----------------------|--|---------------------------------------|
| POLÍGONO - PARCELA    | SUPERFICIE DE PARCELA<br>(m <sup>2</sup> ) | SUPERF. INCLUIDA<br>(m <sup>2</sup> ) |
| 1 - 1141              | 11.019,44                                  | 11.019,44                             |
| 1 – 1142              | 28.279,33                                  | 27.009,90                             |
| <b>TOTAL</b>          |  | <b>38.029,34</b>                      |

Las parcelas 1141 y 1142 son de titularidad privada.

Topográficamente, la parcela 1141 se encuentra elevada unos 3 metros sobre el vial de acceso (parcela 1280) y tras una explanada de unos 50 m de fondo desciende con una fuerte pendiente (46%) hacia el río (oeste). La parcela 1142 se encuentra a nivel de la calle de acceso (parcela 1280), también presenta junto al acceso una explanada de unos 50 metros para, a continuación, descender de forma considerable hasta alcanzar la cota del río, si bien, es esta parcela, la pendiente no es tan fuerte y homogénea, especialmente en el último tramo, donde vuelve a ser casi plana. La diferencia de cota entre la parcela 1280 y el extremo más occidental de la parcela 1142 es de 20 m.

Las parcelas 1141 y 1142, utilizadas como fincas de recreo, disponían en su interior diferentes construcciones e instalaciones: una vivienda, pistas deportivas (frontón, pista de tenis y pista de atletismo), piscinas y edificio de vestuarios, algunos ya desaparecidos y otros en deficiente estado de conservación.

Además de estas parcelas, para una de las alternativas barajadas, se plantea acondicionar las parcelas 433, 502 y 860 del polígono 2 de catastro, actualmente de propiedad municipal y destino espacio libre público, para ejecutar una mota acústica y, finalmente, urbanizarlas como zona verde. De igual manera, la parcela 1.280 del polígono 2, carretera propiedad del Gobierno de Navarra, en el caso de que el Ayuntamiento la adquiriera para convertirla en vía urbana, se pactará vía convenio su reurbanización. En ambos casos, aunque se intervenga en ellas, no forman parte del ámbito del PEAU por no verse alteradas sus características urbanísticas.

## 8.3.-SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El municipio de Huarte/Uharte cuenta con Plan General de Ordenación Urbana -PGOU en adelante-, aprobado definitivamente el día 20 de julio de 1982 por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Navarra. En el Boletín Oficial de Navarra nº 238 de 27 de noviembre de 2015 se publica su Normativa.

### PLAN DE PARTICIPACIÓN

Las parcelas objeto de PEAU están clasificadas como suelo urbano y se definen como "suelo urbano de fincas de recreo". Según recoge la propia Normativa del PGOU:

#### 5.8.- SUELO URBANO DE FINCAS DE RECREO

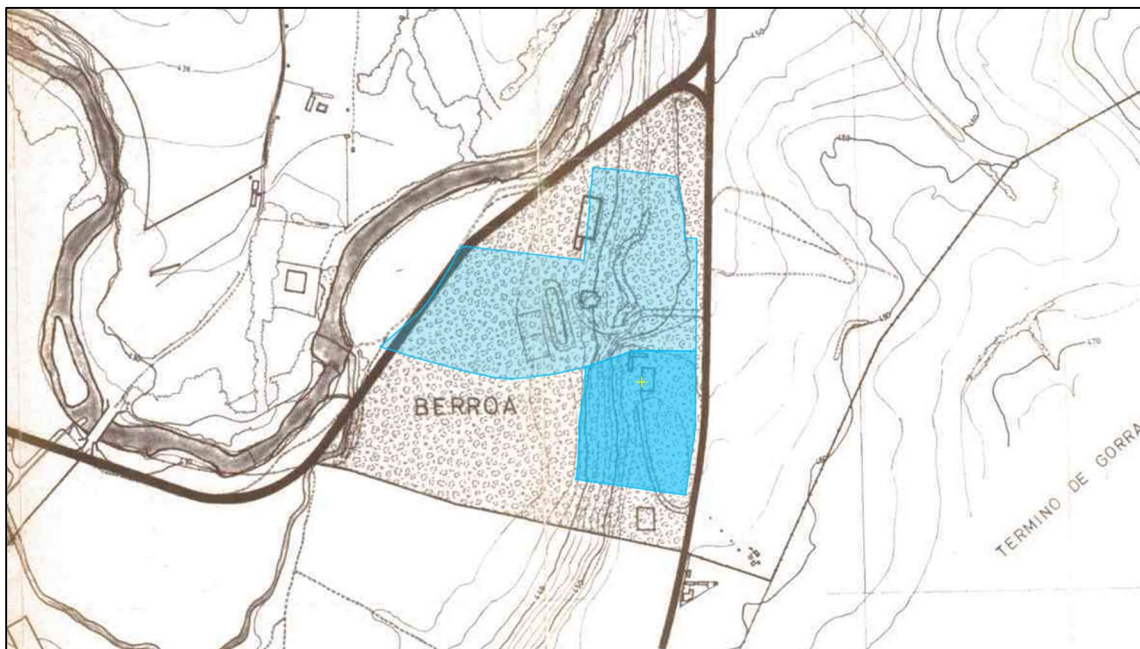
*Comprende las zonas delimitadas con este carácter en el plano de zonificación, dentro de las cuales se podrán realizar edificaciones de viviendas unifamiliares en las siguientes condiciones:*

*La ocupación máxima con edificación será:*

- *Finca San Miguel: 5%*
- *Finca Iriguibel: 5%*
- *Finca Zabalza (enfrente a Viscarret): 5%*
- *Finca Viscarret: 3%*
- *Finca Orbaiceta: 2%*

*La altura máxima será de planta baja en las tres primeras y de B+1 en las restantes.*

*Deberá elaborarse un estudio de detalle con carácter previo a cualquier edificación, comprensivo de la unidad completa.*



FINCAS DE RECREO Y EXPLOTACION

## PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana **BERROA**

Parcelas 1141 y 1142 (parte) del Polígono 1 de HUARTE/UHARTE

## 8.4.-ALTERNATIVAS PLANTEADAS

Se presentan las siguientes alternativas para la ordenación del área:

- **Alternativa 0:** no tramitar el Plan Especial de Actuación Urbana, lo que implicaría mantener la actual situación urbanística, esto es, la posibilidad de construir un total de 5 viviendas en sus fincas correspondientes.

Esa alternativa no posibilita la puesta en el mercado de vivienda colectiva para los vecinos de Huarte.

- **Alternativa 1:** plantear una nueva ordenación a través de un Plan Especial de Actuación Urbana que modifique las actuales previsiones del planeamiento general en las parcelas 1141 y 1142 (parte) del polígono 1 del catastro de Huarte/Uharte.

La superficie a ordenar por el PEAU en esta alternativa es de 38.029 m<sup>2</sup> y las viviendas que resultan de esta alternativa son 90 viviendas libres y 90 viviendas protegidas, lo que hace un total de 180 viviendas

- **Alternativa 2:** plantear una nueva ordenación a través de un Plan Especial de Actuación Urbana que modifique las actuales previsiones del planeamiento general en las parcelas 1141 y 1142 (parte) del polígono 1 del catastro de Huarte/Uharte.

La superficie a ordenar por el PEAU en esta alternativa es de 38.029 m<sup>2</sup> y las viviendas que resultan de esta alternativa son 100 viviendas libres y 165 viviendas protegidas, lo que hace un total de 265 viviendas.

A continuación, se describen las alternativas 1 y 2 propuestas por el PEAU.

### ALTERNATIVA 1

La ordenación del área de esta alternativa se estructura a partir de un viario con dirección norte-sur que conecta en dos puntos con la actual carretera NA-8107 / calle Intxaurdia. Se prevé un viario de coexistencia, en plataforma única, que genere un tráfico pacífico. Además, contará con las necesarias plazas de aparcamiento en viario público.

En la parte central del viario se genera un espacio público de carácter urbano (plaza) de 49,00 x 24,50 m. (1.200,50 m<sup>2</sup>). Este espacio queda integrado entre las viviendas y además se conforma como un mirador sobre el río Arga y su Parque Fluvial.

Las nuevas viviendas, en tipología colectiva, se disponen alineadas a ambos lados de este viario. En el lado oeste del viario, se ordenan dos bloques con una altura de SS+PB+3+A que albergarán un total de 90 viviendas libres de tipología colectiva. En el lado este del viario principal, se proyectan 5 bloques con una

---

### PLAN DE PARTICIPACIÓN

altura de PB+3+A que albergarán un total de 90 viviendas protegidas de tipología colectiva. La densidad residencial es de 47,33 viviendas/Ha.

Al oeste de la actuación se contempla un gran espacio público destinado a zona verde. Esta zona verde contendrá caminos que, desde la parte más elevada y con un trazado que evite grandes pendientes, conectarán el área con la población y el espacio natural próximo. Tendrá un carácter natural y bajo mantenimiento. La propuesta considera mantener y acondicionar parte del equipamiento existente en esta zona, como son la pista de atletismo y una pista de tenis. En la zona más baja y coincidiendo con un área con posibilidad de inundación, se podrán ubicar huertas, que cuentan con una gran demanda en la población, o una zona verde de características similares al Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. Además, al este de las viviendas de protección, se proyecta una franja verde que las separa el conjunto edificado de la calle Intxaurdia (NA-8107 Acceso a Olaz) conformando una mota verde como pantalla acústica

Las superficies que resultan de esta ordenación son las siguientes:

| <b>ALTERNATIVA 1</b>            |                    |                |                  |
|---------------------------------|--------------------|----------------|------------------|
|                                 | VIVIENDA PROTEGIDA | VIVIENDA LIBRE | TOTAL            |
| <b>PARCELA RESIDENCIAL</b>      | 4.128,00           | 4.533,00       | <b>8.660,50</b>  |
| <b>VIARIO</b>                   |                    |                | <b>6.743,40</b>  |
| <b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b> |                    |                | <b>22.625,10</b> |
| - PLAZA                         | 1.200,50           |                |                  |
| - ZONAS VERDES                  | 3.088,10           |                |                  |
| - PARQUE NATURAL                | 12.508,50          |                |                  |
| - HUERTAS/PARQUE FLUVIAL        | 5.828,00           |                |                  |

Las viviendas previstas tendrán las siguientes características:

#### VIVIENDAS LIBRES

Se proyecta un total de 90 viviendas libres distribuidas en dos bloques con alturas de SS+PB+2+A. Todas las plantas se destinarán a viviendas. Los edificios, que aprovecharán el desnivel existente, se dispondrán orientados hacia el oeste. En cada bloque se distribuirán 5 portales y cada portal repartirá 9 viviendas.

La superficie útil de las viviendas libres será de 105 m<sup>2</sup> por vivienda. Para realizar un edificio con fachada escalonada que reduzca el impacto visual desde el parque fluvial, se realizan terrazas de diferente fondo que favorecen dicha imagen siendo de 28 m<sup>2</sup> en las viviendas situadas en planta de ático, de 30 m<sup>2</sup> en las viviendas situadas en planta primera y segunda, de 50 m<sup>2</sup> en las viviendas situadas en plantas bajas, además, la planta de semisótano contará con un jardín privado de 54 m<sup>2</sup>.

La superficie total construida de las viviendas libres es de **14.387 m<sup>2</sup>**.

#### **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

## VIVIENDAS PROTEGIDAS

Se proyecta un total de 90 viviendas protegidas distribuidas en 5 bloques con alturas de B+3+A. Todas las plantas se destinarán a viviendas. Los edificios contarán con una superficie de 26,00 x 18,00 y contarán con orientación este-oeste. En cada bloque se distribuirán 18 viviendas: 3 en planta baja, 4 en las plantas primera, segunda y tercera, y 3 en planta de ático.

La superficie útil de las viviendas protegidas será de 90 m<sup>2</sup> útiles por vivienda y de tres dormitorios. Las viviendas situadas en planta baja contarán con jardín privado y las de ático, con terraza.

De las 90 viviendas protegidas, un 60% serán de protección oficial (VPO), esto es 54. Las restantes 36 serán de precio tasado (VPT), si bien, no se plantea diferencia de superficie entre ambas.

La superficie total construida de las viviendas protegidas es de **10.900 m<sup>2</sup>**.



ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA 1

## PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana **BERROA**  
Parcelas 1141 y 1142 (parte) del Polígono 1 de HUARTE/UHARTE

## **ALTERNATIVA 2**

La ordenación del área de esta alternativa se estructura a partir de un viario con dirección norte-sur que conecta en dos puntos con la actual carretera NA-8107 / calle Intxaurdia. Se prevé un viario de coexistencia, en plataforma única, que genere un tráfico pacífico. Además, contará con las necesarias plazas de aparcamiento en viario público.

En la parte central del viario se genera un espacio público de carácter urbano (plaza) de 50,85 x 24,50 m. (1.246,10 m<sup>2</sup>). Este espacio queda integrado entre las viviendas y además se conforma como un mirador sobre el río Arga y su Parque Fluvial.

Las nuevas viviendas, en tipología colectiva, se disponen alineadas a ambos lados de este viario. En el lado oeste del viario, se ordenan dos bloques con una altura de PB+3+A que albergarán un total de 100 viviendas libres de tipología colectiva. En el lado este del viario principal, se proyectan 5 bloques con una altura de PB+4+A que albergarán un total de 165 viviendas protegidas de tipología colectiva. La densidad residencial es de 69,70 viviendas/Ha.

Al oeste de la actuación se contempla un gran espacio público destinado a zona verde. Esta zona verde contendrá caminos que, desde la parte más elevada y con un trazado que evite grandes pendientes, conectarán el área con la población y el espacio natural próximo. Tendrá un carácter natural y bajo mantenimiento. La propuesta considera mantener y acondicionar parte del equipamiento existente en esta zona, como son la pista de atletismo y una pista de tenis. En la zona más baja y coincidiendo con un área con posibilidad de inundación, se podrán ubicar huertas, que cuentan con una gran demanda en la población, o una zona verde de características similares al Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

En esta alternativa se incluiría la reurbanización de las parcelas 433, 502 y 860 del polígono 2 de Huarte propiedad del Ayuntamiento para realizar la mota verde acústica y dejar el resto como parque de bajo mantenimiento o cultivo como en la actualidad. Esta propuesta favorece la relación entre las viviendas y la calle Intxaurdia (NA-8107 Acceso a Olaz) al no tener en medio la mota acústica.

---

### **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

Las superficies que resultan de esta ordenación son las siguientes:

| <b>ALTERNATIVA 2</b>            |                    |                |                  |
|---------------------------------|--------------------|----------------|------------------|
|                                 | VIVIENDA PROTEGIDA | VIVIENDA LIBRE | TOTAL            |
| <b>PARCELA RESIDENCIAL</b>      | 5.752,20           | 4.532,50       | <b>10.284,70</b> |
| <b>VIARIO</b>                   |                    |                | <b>7.060,70</b>  |
| <b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b> |                    |                | <b>22.683,90</b> |
| - PLAZA                         | 1.246,10           |                |                  |
| - ZONAS VERDES                  | 1.559,40           |                |                  |
| - PARQUE NATURAL                | 12.050,40          |                |                  |
| - HUERTAS/PARQUE FLUVIAL        | 5.828,00           |                |                  |

Las viviendas proyectadas tendrán las siguientes características:

#### VIVIENDAS LIBRES

Se proyecta un total de 100 viviendas libres distribuidas en dos bloques con alturas de PB+3+A. Todas las plantas se destinarán a viviendas. Los edificios, que aprovecharán el desnivel existente, se dispondrán orientados hacia el oeste. En cada bloque se distribuirán 5 portales y cada portal repartirá 10 viviendas.

La superficie útil de las viviendas libres será de 105 m<sup>2</sup> por vivienda. Para realizar un edificio con fachada escalonada que reduzca el impacto visual desde el parque fluvial, se realizan terrazas de diferente fondo que favorecen dicha imagen siendo de 28 m<sup>2</sup> en las viviendas situadas en planta de ático, de 30 m<sup>2</sup> en las viviendas situadas en planta segunda y tercera, de 50 m<sup>2</sup> en las viviendas situadas en plantas primera y baja y, además, la planta baja contará con un jardín privado de unos 20 m<sup>2</sup>.

La superficie total construida de las viviendas libres es de **16.505 m<sup>2</sup>**.

#### VIVIENDAS PROTEGIDAS

Se proyecta un total de 165 viviendas protegidas distribuidas en 5 bloques con alturas de B+4+A. Todas las plantas se destinarán a viviendas. Los edificios contarán con una superficie de 32,00 x 20,00 y contarán con orientación norte-sur. En cada bloque se distribuirán 33 viviendas: 5 en planta baja (1 de 75 m<sup>2</sup> – 4 de 90 m<sup>2</sup>), 6 en las plantas primera, segunda, tercera y cuarta (2 de 75 m<sup>2</sup> – 4 de 90 m<sup>2</sup>), y 4 en planta de ático (4 de 90 m<sup>2</sup>).

Contando los 5 bloques, tenemos un total de 45 viviendas de 75 m<sup>2</sup> útiles con 2 dormitorios y 120 de 90 m<sup>2</sup> útiles con 3 dormitorios. Las viviendas situadas en planta baja contarán con jardín de uso privado y las de ático, con terraza.

#### **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

De las 165 viviendas protegidas, un 50% serán de protección oficial (VPO), esto es 83. Las restantes 82 serán de precio tasado (VPT), si bien, no se plantea diferencia de superficie entre ambas.

La superficie total construida de las viviendas protegidas es de **19.400 m<sup>2</sup>**.



ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA 2

## PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana **BERROA**

Parcelas 1141 y 1142 (parte) del Polígono 1 de HUARTE/UHARTE

## **DIFERENCIAS ENTRE ALTERNATIVAS**

La diferencia fundamental reside en que la alternativa 2 cuenta con una altura más (PB+4+A) que la alternativa 1 (PB+3+A), que junto a la diferencia en el tamaño y disposición de los edificios de vivienda protegida hace que en cada bloque entren 33 viviendas en la alternativa 2 frente a 18 en la alternativa 1 dando un total de viviendas protegidas de **165 en la alternativa 2** frente a **las 90 de la alternativa 1**.

En todo desarrollo urbanístico de suelo, los Ayuntamientos reciben un 10% del aprovechamiento en suelo urbanizado. En la **Alternativa 1** (vía convenio con el promotor) se aumentaría y **se adjudicaría al Ayuntamiento 45 viviendas de protección oficial** de régimen general. En la **alternativa 2** (vía convenio con el promotor) se aumentaría y **se adjudicaría al Ayuntamiento 83 viviendas de protección oficial** de régimen general.

## 9.-MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determina en su artículo 61.5 que los Planes Especiales de Actuación Urbana deberán incorporar la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) que, a su vez, señala: "Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas".

Este informe o memoria se configura como el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte:

- la **Memoria de Viabilidad** que versa sobre asuntos que podemos tildar como "privados" ya que trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible, por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetarización de ciertos deberes de cesión;
- y por otro la **Memoria de Sostenibilidad Económica** que tiene un carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan, como para su mantenimiento posterior.

El PEAU contendrá un completo análisis de estos parámetros respecto de la propuesta de ordenación que lo componga, y si bien es cierto que el art. 7 TRLFOTU señala que el plan de participación debe hacer referencia a la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica, ello no implica que deba cuantificarse desde este momento la totalidad de las alternativas, salvo en el caso en que este sea una de las cuestiones por las que pueda decantarse la elección de una u otra, sino que el precepto persigue que las alternativas que se presenten reflejen actuaciones y ordenaciones que no incurran manifiestamente en inviabilidad o que supongan cargas inasumibles para el Ayuntamiento en cuestión por cuanto en caso contrario no pueden reputarse verdaderas alternativas, de ahí que este apartado contiene el reflejo de esa previsión.

## 9.1.-VIABILIDAD ECONÓMICA

Constituye esta la concreción de la viabilidad económica de la actuación entendiéndose por la misma la previsión de ingresos (ventas) y gastos (costes de construcción, promoción y repercusión de suelo), para que, como señala la legislación, se produzca un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la ordenación, y con el objetivo último de su materialización por cuanto la finalidad del planeamiento es que se ejecute.

En el caso que nos ocupa las alternativas planteadas son viables, en primer lugar, desde una perspectiva genérica ya que cualquier actuación en Huarte que persiga paliar el problema, constatado, de escasez de vivienda en el municipio se puede presumir viable.

Si nos centramos en el análisis objetivo de la viabilidad en función de los ingresos y gastos previstos, también se observa que ambas alternativas son económicamente viables si se analizan los costes de producir el suelo y ejecutar las construcciones frente a la rentabilidad de mercado.

Estimando el coste de la urbanización prevista en las alternativas en una horquilla de entre 130/150 €/m<sup>2</sup> ámbito; para esta estimación se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- ejecución de las superficies destinadas a zona verde o espacio libre:
  - 60 €/m<sup>2</sup> de la zona verde "parque"
  - 18 €/m<sup>2</sup> las motas
  - 36 €/m<sup>2</sup> la zona de bajo mantenimiento
- la urbanización de los espacios duros:
  - 180 €/m<sup>2</sup> viarios de tránsito
  - 216 €/m<sup>2</sup> en el caso de espacios de estancia (plaza)
- más las conexiones a sistemas generales que vayan a ser necesarias (obras para MCP conexión Itaroa Olaz)
- Demoliciones, descontaminación y limpiezas de terreno
- y los porcentajes habituales sobre el coste de ejecución material de GG BI y control [15,5%], honorarios profesionales [10%] y otros costes (notaría, registro, .... [5%] e imprevistos [2%])

Si se añade el coste de ejecución material de las viviendas, que se ha venido a fijar, teniendo en cuenta datos de construcción recientes, en

- Vivienda libre: 1.230,00 €/m<sup>2</sup>
- Vivienda VPT/VPO: 1.147,00 €/m<sup>2</sup>

---

### PLAN DE PARTICIPACIÓN

**De la conjunción de estos datos se obtienen unas ratios de rentabilidad absolutamente razonables en ambas alternativas, por lo tanto, ambas se presumen viables.** No obstante, como indicábamos se trata de una estimación muy inicial, propia del proceso participativo, de la que el PEAU profundizará y analizará pormenorizadamente para cada una de las unidades de ejecución.

## **9.2.-SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

En lo que se refiere a la variable de la sostenibilidad interesa conocer el impacto de las previsiones contenidas en el PEAU en la hacienda pública, en el sentido de establecer cuál es el equilibrio que las actuaciones pretendidas suponen, ponderando las cargas (ejecución de actuaciones no previstas, mantenimiento y conservación de nuevos espacios y/o equipamientos, ...) y los ingresos que *por mor* de la actuación se pudieran generar.

En cuanto a los **ingresos** que obtendrá el Ayuntamiento de Huarte derivados del desarrollo de las determinaciones del PEAU que se tramite, estos están formados por las tasas que procedan y los siguientes impuestos, los datos que aparecen se corresponden con los aprobados para el 2025 (<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2025/26/49>):

- ICIO derivado de la ejecución de las construcciones:
- 5% sobre el PEM de cada proyecto constructivo a devengar cuando se inicien las correspondientes obras de edificación incremento en la contribución urbana IVT (0,2601% sobre el valor catastral de la parcela),
- incremento en la contribución urbana IVT (0,2601% sobre el valor catastral de la parcela),
- contribución urbana IBI aplicando el tipo impositivo fijado en el municipio sobre el valor catastral de los suelos y de las construcciones e instalaciones. El PEAU no genera la creación de nueva superficie de suelo urbano, pero sí de un uso más intensivo por lo que se incrementan las construcciones previstas en ese suelo
- licencias de 1ª ocupación, actividad clasificada-garajes,
- impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos si se producen ventas de terrenos.
- Tasas por otorgamiento de licencias y otras actuaciones urbanísticas, según corresponda en cada momento que se produzca el trámite

Además, se plantea, en ambas alternativas, una cesión que supera ampliamente el 10% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde recibir libre de cargas a la Administración ya que se prevé la cesión, una vez urbanizadas, de las parcelas destinadas a VPO, lo que además de proporcionar a la Administración la capacidad de contribuir activamente a la generación de viviendas de protección en el municipio permitirá obtener ingresos.

---

### **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

En cuanto a los **gastos** que la ordenación prevista puede suponer para la hacienda pública hay que tener en cuenta que el PEAU implica un incremento del espacio de carácter público en el ámbito , lo cierto es que la nueva ordenación incrementa los espacios de cesión con una gran plaza y un parque cuyo mantenimiento, una vez ejecutados por los promotores de la actuación, sí que vendrá a incrementar los gastos anuales de conservación (mantenimiento de la vía pública, mobiliario urbano, alumbrado público o limpieza viaria, jardinería, ....) respecto de los actualmente previstos en el planeamiento previo al PEAU. No se considera como potencial gasto para el ayuntamiento la zona libre denominada "ZV bajo mantenimiento" porque su destino es ser huertas que serán mantenidas por las personas que las cultiven o ampliación del parque fluvial. En cuanto a la superficie viaria, si bien, actualmente hay una superficie de unos 6.000 m<sup>2</sup> de espacio viario (calle Intxaurdia), ésta es propiedad del Gobierno de Navarra (Obras Públicas) y, por tanto, responsable de su mantenimiento, por lo que si esta vía se transforma en travesía urbana (se ha de considerar toda la nueva superficie viaria como coste adicional de mantenimiento a sufragar por el Ayuntamiento de Huarte.

Para la estimación de estos costes se ha tenido en cuenta el gasto medio de mantenimiento por metro cuadrado de nuevos desarrollos urbanos llevados a cabo en los últimos años o previstos a desarrollar en otras localidades, estimándose que el coste de mantenimiento de estos espacios es del 3% anual del coste de ejecución para las zonas verdes de taludes (aunque en este caso el coste va a tender a cero con el transcurso del tiempo), así como para las zonas viarias (peatonales-plaza y calles tradicionales) y del 5% en el caso de los jardines, estas cifras supondría que el Ayuntamiento de Huarte asumirá los siguientes gastos (€/m<sup>2</sup>/año):

- mantenimiento de las superficies destinadas a zona verde o espacio libre:
  - 2,5 para la zona verde "parque"
  - 0,45 en las motas
  - 0,9 en la zona verde de bajo mantenimiento
- la urbanización de los espacios duros:
  - 4,5 viarios de tránsito
  - 5,4 en el caso de espacios de estancia (plaza)

Lo que supone un incremento de los costes de mantenimiento de muy poca entidad perfectamente asumibles dentro de la capacidad presupuestaria del municipio de Huarte, que ha aprobado para el 2026 unos presupuestos de 11.321.586 euros.

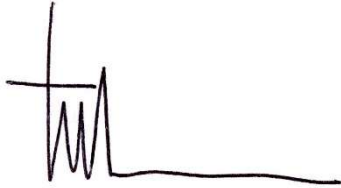
Por otra parte, ninguna de las alternativas implica, ni prevé la construcción de ningún equipamiento o dotación toda vez que no se plantea que por mor del PEAU se genere un aumento poblacional, sino que viene a dar respuesta a las demandas de vivienda actual y del crecimiento sostenido natural de la localidad, de ahí que a priori no se computa ningún gasto derivado de la construcción y posterior mantenimiento de servicios públicos de competencia municipal.

## **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

En definitiva, teniendo en consideración los párrafos anteriores, **la ejecución de cualquiera de las alternativas de ordenación planteadas** en este proceso de participación y que pueda tener su reflejo en el PEAU que se tramite, **se muestran económicamente sostenibles para la hacienda local del municipio de Huarte** ya que en su conjunto van a mejorar la situación anterior por cuanto si bien va a tener que asumir un mayor gasto de mantenimiento, este es mínimo y se va a ver compensado sobradamente con los ingresos previstos, resultando por tanto **un flujo positivo para la Administración.**

En Pamplona, a abril de 2026

**Redactoras:**

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

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

A blue ink handwritten signature that reads 'Laura Lamana' in a cursive script, enclosed within a blue oval stamp.

Laura Lamana  
deUrban abogados