PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA

UNIDADES UE-R.5 Y UC.8

DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL
DE CAPARROSO



Septiembre, 2026

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE CAPARROSO

ARQUITECTO

JUAN CRUZ LASHERAS GUILZU

ORVE, Comarca de Tafalla

C/ García Goyena 22, bajo

Tfno: 948755034 Email: orvetafalla@gmail.com

TAFALLA 31.300

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA

UNIDADES UE-R.5 Y UC.8

DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL
DE CAPARROSO

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- IDENTIFICACIÓN AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE - SITUACIÓN ACTUAL

4.- RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. VALORACIÓN Y SELECCIÓN

6.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA

UNIDADES UE-R.5 Y UC.8

DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL DE CAPARROSO

1.- Introducción.-

El Ayuntamiento de Caparroso promueve, tal y como se indicará en los apartados posteriores, un *Plan Especial de Actuación Urbana*, Modificación Pormenorizada de las Unidades UE-R.5 y UC.8 del Plan Urbanístico Municipal de Caparroso, con el fin de reordenar el ámbito de las mismas proponiendo unos usos y aprovechamientos urbanísticos más acordes a la realidad actual y a la situación de mercado, en la primera de ellas, y adecuándose a las determinaciones urbanísticas vigentes, en la segunda.

De conformidad con lo establecido en el Art. 7 del *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* (en adelante TRLFOTU), que incluye las modificaciones de *la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra*, y según lo previsto en la *Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto*:

> 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.*

La tramitación del PEAU (Modificación Pormenorizada de Planeamiento) se realizará conforme al Art. 72 del *TRLFOTU*:

1. *Con carácter general, la tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y **Planes Especiales de Actuación Urbana** se sujetará a las siguientes reglas:*
   a) *La aprobación inicial se otorgará por el ayuntamiento que lo hubiera formulado, tras un proceso de participación ciudadana conforme al artículo 7 de la presente ley foral, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra. Además, si la propuesta afectara a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.*
   b) *A la vista de la información pública, el ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.*
   c) *El plazo máximo para aprobar definitivamente el plan será de dos meses contados a partir de la finalización del periodo de información pública. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución se entenderá aprobado el Plan Parcial o el Plan Especial. En este supuesto, el promotor podrá cumplir directamente las obligaciones de publicidad y comunicación del plan a las que se refiere el artículo 79.1 de esta ley foral.*
2. *Los Planes Especiales de Actuación Urbana que regulen o prevean actuaciones de nueva urbanización según lo dispuesto en el artículo 61.3, incorporarán los trámites establecidos en los apartados 9 y 10 del artículo 71 de esta ley foral.*
3. *El Plan Parcial o el Plan Especial propuesto deberá contar con un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.*
4. *El ayuntamiento deberá remitir al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el Plan Parcial o el Plan Especial aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de diez días contados desde dicha aprobación, para su control de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.*

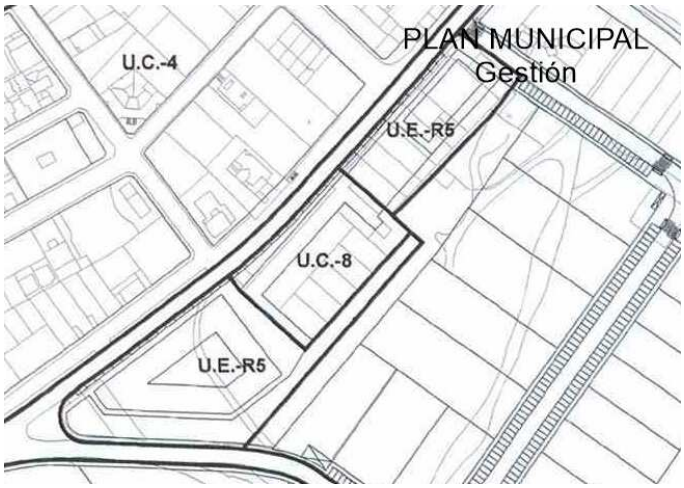
2.- Identificación de Agentes Sociales y Ciudadanos interesados.-

Se identifican como agentes sociales al Ayuntamiento de Caparroso, y como ciudadanos interesados a todos los habitantes del municipio, y más en concreto a los propietarios de terrenos, parcelas y/o edificaciones afectados incluidos en el ámbito de las unidades UE-R.5 y UC.8.

3.- Planeamiento vigente - Situación Actual.-

A continuación, se adjunta extracto del Plan Municipal de Caparroso, tanto respecto de los planos de ordenación (usos pormenorizados y desagregación territorial pormenorizada) como de la Normativa Urbanística Particular (fichas de las Unidades UE-R.5 y UC.8), que es la que es objeto de la presente Modificación.





ARTÍCULO 14. - UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.- R.-5

1.- DETERMINACIONES GENERALES

Superficie de la Unidad ..... 8.612 m²
Clasificación del Suelo ..... Suelo Urbano No Consolidado
Calificación: Uso característico .. Residencial Vivienda Libre

IDENTIFICACIÓN

U.E-R.5



Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio
BON de 11 ABR. 200
VIGENTE DESDE ESTA FECHA

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN

- Alineaciones conforme a lo grafiado en los planos.
- Altura de la edificación: B+2

3.- NORMAS DE CESIONES

- Área libre o zona verde pública con una superficie mínima de 2.200 m² arbolada que sirva como filtro de las viviendas con la zona industrial.
- Equipamiento público de superficie mínima de 700 m².
- 1 plaza de aparcamiento en suelo público por vivienda.

4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- Superficie edificable máxima = 7.260 m².
- Aprovechamiento Lucrativo Total = 6.472 U.A.
- Aprovechamiento Medio = **0,75 U.A./m².**
- Número orientativo de viviendas = 48 viviendas.

5.- NORMAS DE GESTIÓN

- Todos los costes de ejecución de viales y zonas verdes, derribos e indemnizaciones serán a cargo de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad
- Previamente a la ejecución de ninguna obra se deberá tramitar el Proyecto de Reparcelación y Urbanización de la Unidad.
- Sistema de Actuación: Cooperación o Compensación.

Notas:
- Son determinaciones de ordenación urbanística estructurantes las señaladas en negrita.
- Son determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas el resto

ARTÍCULO 8- U.C.-8 Confecciones Jasman, S.A.

1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- **Clasificación del suelo ...Suelo Urbano Consolidado.**
- **Calificación.....Taller en núcleo urbano y almacenes.**

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- Alineaciones definidas por el cierre de la parcela conforme a lo grafiado en los planos.
- Altura máxima de la edificación: PB+1
- Porcentaje máximo de ocupación de la superficie de la parcela con la edificación: 80%

3.- NORMAS DE CESIONES.

- En los supuestos en los que la alineación propuesta por el P.G.M. no se corresponda con la actual se actuará conforme a lo establecido en el Artículo 30.3 de la Normativa Urbanística General.

4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO.

- **El Aprovechamiento está definido por el porcentaje de ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación y por la altura de la edificación.**
- Superficie de parcela mínima: La existente. No se admiten segregaciones.

5.- NORMAS DE GESTIÓN.

- Sistema de Actuación: Actuación Directa.
- Se permiten obras de ampliación y reforma de las edificaciones actuales, hasta los límites determinados en el presente artículo.
- **En el supuesto de desaparición de la actividad que actualmente se desarrolla en la parcela (Confecciones Jasman, S.A.) la parcela pasará a calificarse con el uso residencial con un Aprovechamiento similar al de la Unidad de Ejecución contigua, U.E.-R.15.**

Notas:
- Determinaciones de ordenación urbanística estructurantes: Las señaladas en negrita
- Determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas: El resto.

Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio
BON de: 11 ABR. 2011
VIGENTE DESDE ESTA FECHA

La unidad UE-R.5 es de uso residencial, y prevé una capacidad residencial de 48 viviendas, desprendiéndose que gráficamente se localizan viviendas unifamiliares en las parcelas donde actualmente existen almacenes de diversa naturaleza y que se encuentran en uso, y vivienda colectiva en el extremo opuesto.

Por un lado, los propietarios de los almacenes ya han comunicado al Ayuntamiento en varias ocasiones su disconformidad con el futuro desarrollo de dicha unidad, lo que haría que los almacenes que actualmente se encuentran activos desaparecerían, circunstancia ésta no adecuada teniendo en cuenta la inexistencia de suelo para estos usos.

Y por otro lado, se ha venido detectando en los últimos años que la edificación residencial colectiva no es demandada en la localidad, menos aún cuando el bloque previsto sería de gran envergadura al tener que albergar al menos 40 viviendas, lo que supondría una inversión desorbitada que haría inviable la promoción.

La actividad industrial inclyuida en la unidad UC.8 ya cesó se actividad hace algunos años, lo que hace necesaria una reordenación del ámbito y una reconducción al uso residencial, tal y como se establece en la ficha urbanística, para establecer unos aprovechamientos similares a la unidad contigua UE-R.5 (no UR-R.15 como se normbra por error).

Todas estas circunstancias hacen que el Ayuntamiento de Caparroso promueva esta iniciativa con el fin de dar respuesta a los usos, aprovechamientos, etc. que respondan a la demanda actual, la situación de mercado, en la primera de las unidades, y a las determinaciones del propio Plan Municipal, en la segunda.

4.- Resumen de la Propuesta de Ordenación.-

La modificación consiste fundamentalmente en la reordenación del ámbito situado en la calle Ronda, entre los cruces de la calle Río Aragón y la calle de acceso a los almacenes y a la trasera del polígono industrial. Comprende las parcelas 216, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224 y 225 del polígono 9, además de los espacios situados entre calle Ronda y el polígono.

La modificación se desglosa en tres apartados, que se describen a continuación:

1. Almacenes de las parcelas 216 hasta 223.

   Actualmente se incluyen en la unidad UE-R.5 de suelo urbano no consolidado de uso residencial.

   La modificación contemplará la consolidación de los usos y edificaciones actuales y se incluirá en la **Unidad UC-5**, cuya normativa del Artículo 5 de la Normativa Urbanística Particular establece, entre otras cosas, establece una ocupación del 100% de la parcela en una altura máxima de Planta Baja.

2. Antigua Jasman en la parcela 224.

   La unidad *UC.8 de Confecciones Jasman, S.L.* desaparece y se conforma una nueva **Unidad UE-R.5B** de suelo urbano no consolidado de uso residencial, con destino a viviendas unifamiliares en hilera, y cuyo aprovechamiento será similar y proporcional a la unidad anterior UE-R.5.
   Se redactará una ficha urbanística que concretará aprovechamientos, condiciones, etc.

3. Almacenes en la parcela 225 y resto de espacios.

   La anterior unidad UE-R.5 se reduce y se conforma una nueva **Unidad UE-R.5A** de suelo urbano no consolidado de uso residencial, con destino a viviendas unifamiliares en hilera, con un aprovechamiento por definir y espacios libres - zonas verdes y equipamientos con superficies a concretar.
   Se redactará una ficha urbanística que concretará aprovechamientos, condiciones, etc.

Ver planos de propuesta de ordenación y de gestión.

La propuesta reduce considerablemente la capacidad residencial del planeamiento vigente, al consolidar los almacenes y eliminar la vivienda colectiva.


CALLE VIRREY LOPEZ-PORTILLO
CALLE RONDA
CALLE RÍO ARAGÓN
POLÍGONO INDUSTRIAL LAS VALES CALLE A
216
218
219
220
221
222
223
224
225
1198
SUELO
PAV


UC.5
UE-R.5B
UE-R.5A
CALLE VIRREY LOPEZ-PORTILLO
CALLE JULIAN GAYARRE
CALLE RONDA
CALLE RÍO ARAGÓN
POLÍGONO INDUSTRIAL LAS VALES CALLE A
SUELO
PAV
216
218
219
220
221
222
223
224
225
1198
1260
1182
1179
1178
1177
1176
1175
1174
1204
988
1201
1190
1189
1188
1187
1186
217
215
211
208
697
1071
1072
1062
1063
1064
798
1885
695
694
593
658
659
657
656
655
660
661
930
929
928
927
926
870
865
864
863

5.- Alternativas de Ordenación. Valoración y selección.-

Las alternativas a la ordenación tienen por objeto la exposición y el análisis de distintas opciones al presente PEAU y, que justificadamente, habrán de valorase para seleccionar la que resulte más idónea:

Opción 1.-.

La Opción 1 es mantener los almacenes en su estado del planeamiento vigente y reordenar el resto conforme a planos.

Esta opción no resuelve la problemática existente en estos almacenes, que únicamente permite intervenciones de mantenimiento por su estatus de *fuera de ordenación*. Tampoco permite la implantación de actividades económicas más que en situación de provisionalidad y sin derecho a indemnización en el caso de desarrollo de la unidad UE-R.5; se trata de edificaciones con usos en activo cuyos propietarios no están interesados en un desarrollo residencial.

Esta opción dificultaría considerablemente la gestión de dicha unidad al verse incrementado el número de propiedades y los costes de indemnización.

Opción 2.-.

La Opción 2 es dejar la unidad UC.8 (antiguas instalaciones de Jasman) en su estado del planeamiento vigente. El propio Plan establece que una vez cesada dicha actividad debe reconducirse el uso a residencial con aprovechamiento similar a su entorno.

Esta opción dejaría la unidad en un vacío normativo, y es por ello que el propio Ayuntamiento aprovecha la reordenación de este ámbito para su inclusión y dotar de usos, aprovechamientos y normativa adecuados.

Opción 3.-.

La Opción 3 es la que se ha expuesto en el apartado anterior como única y válida para resolver la problemática detectada que afecta a las parcelas, solares y/o edificaciones incluidas en el ámbito del PEAU, asignando clasificaciones, usos pormenorizados y aprovechamientos acordes a la realidad y a la demanda de los ciudadanos.

Dentro de las tres opciones definidas, la Opción 3 es la única que resuelve la problemática detectada según lo informado, y es por este motivo que el Ayuntamiento así lo ha estimado.

6.- Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.-

La Modificación que se propone altera los usos, aprovechamientos, etc., repercutiendo económicamente en los posibles ingresos a la hacienda local en concepto de aportaciones por tasas y licencias de obras e impuestos, de tal manera que se ven reducidos dado el descenso de la capacidad residencial, aunque en contraposición pueden verse equilibrados por la reclasificación y recalificación de la antigua instalación de Jasman.

Repercute de forma favorable en el sentido que el PEAU facilita la gestión del ámbito, al separar su desarrollo en tres unidades independientes, que agilizarán las hipotéticas promociones residenciales; los almacenes, al consolidarse los usos, así mismo podrán acometer intervenciones de reforma, ampliaciones, implantación de actividades económicas, etc., suponiendo en ambos casos una mayor garantía de desarrollo urbanístico.

7.- Metodología y Herramientas de Difusión y Participación.-

La Metodología que se propone por el técnico que suscribe en colaboración con el Ayuntamiento, como promotor del presente PEAU, y las herramientas utilizadas para la difusión del Plan Especial de Actuación Urbana y la participación ciudadana son las siguientes:

- Elaboración del Plan de Participación Ciudadana.
- Comunicación al Ayuntamiento de Caparroso.
- **Difusión y publicidad**. Instalación de avisos informativos en los paneles municipales y publicación en su página web.
- **Sesión explicativa** del contenido del documento a los agentes intervinientes en el proceso, identificados en el apartado 2 del presente documento, a realizar en el lugar designado por el Ayuntamiento de Caparroso, concretando la fecha y hora.
- Período de recogida de aportaciones y sugerencias, mediante registro de entrada en la sede municipal o a través del correo electrónico que defina el Ayuntamiento, durante al menos 15 días, a partir de la sesión explicativa previa.
- Elaboración del **informe de conclusiones** tras el análisis de las aportaciones o sugerencias para, en su caso, ser incorporadas en el documento de Plan Especial de Actuación Urbana previamente a su aprobación inicial.

Tafalla, 30 de septiembre de 2026
El Arquitecto:
Juan Cruz Lasheras Guilzu
ORVE, Comarca de Tafalla