



AYUNTAMIENTO DE NOÁIN (VALLE DE ELORZ)
NOAIN ELORTZIBARKO UDALA
C.I.F.: P 31/08700J

Convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz y la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del Área 5 del Plan Municipal de Noáin para la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana para la Unidad de Ejecución U.E. 5.3 del Área 5 de Noáin.

En Noain a la fecha de la firma electrónica

REUNIDOS

De una parte D. Sebastián Marco Zaratiegui, en su condición del Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz.

Y, de otra parte, D. Jesús-Antonio Iurre Arigita en representación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del Área 5 del Plan Municipal de Noáin, en calidad de Presidente de la misma.

EXPONEN

Primero.- Que la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E. 5.3 del Área 5 de Noáin, tiene la intención de promover un Plan Especial de Actuación Urbana para la recalificación urbanística de los terrenos de la citada Unidad de Ejecución.

Segundo.- Que el vigente Plan Municipal de Noáin-Valle de Elorz clasifica y categoriza los terrenos de la Unidad de Ejecución U.E. 5.3 del Área 5 de Noáin, como suelo urbano consolidado, asignando el uso pormenorizado de "industrial".

Que la antigua fábrica de Mepamsa, a la entrada de Noáin y que ocupa gran parte de la Unidad de Ejecución U.E. 5.3 de uso industrial, se encuentra en la actualidad en situación de abandono transmitiendo una imagen poco adecuada para el proceso de modernización y revitalización que el Municipio de Noáin-Valle de Elorz está protagonizando en los últimos años.

Que Noáin-Valle de Elorz cuenta con una bolsa de demandantes de alquiler de vivienda que no está pudiendo ser debidamente satisfecha, como le ocurre a





AYUNTAMIENTO DE NOÁIN (VALLE DE ELORZ)
NOAIN ELORTZIBARKO UDALA
C.I.F.: P 31/08700J

las diversas poblaciones de la comarca de Pamplona y, en general, a la gran mayoría de las poblaciones del país.

Es una realidad constatable que la población demanda una mayor oferta de viviendas en arrendamiento que permitan una mayor accesibilidad a la vivienda tanto a jóvenes que desean independizarse, como a familias con recursos limitados, o personas que necesitan soluciones de alojamiento temporal (familias monoparentales, estudiantes, trabajos temporales, etc.)

El mercado español de vivienda, tradicionalmente tendente a la propiedad, no cuenta con una adecuada oferta de vivienda destinada al arrendamiento; ni por volumen, ni por idoneidad del producto (más pequeño, más sostenible, más eficiente y con mejores servicios comunes). Los expertos estiman necesario construir 100.000 viviendas de este tipo al año durante la próxima década para aproximarse a los estándares europeos, por lo que varios inversores europeos focalizados en la construcción de nuevas viviendas para su arrendamiento (“Build to Rent”) están analizando la oportunidad de realizar inversiones a largo plazo en España.

Tercero.- Que las partes consideran que el Municipio de Noáin-Valle de Elorz tiene, (mediante el cambio del uso industrial de la Unidad 5.3 a residencial y terciario) la oportunidad de ofrecer al mercado un suelo adecuado para desarrollar un Parque de Viviendas en Arrendamiento, liderando así este proceso en la comarca de Pamplona. Las claves de oportunidad son:

- **Tamaño:** Los parques de vivienda en arrendamiento necesitan de un tamaño mínimo adecuado para que su gestión sea eficiente, requisito que se cumpliría con el presente convenio.
- **Eficiencia:** La posibilidad de desarrollar un producto residencial y comercial desde un planteamiento urbanístico ágil que lo permita, optimizado al “Build To Rent” (Construir para alquilar).
- **Ubicación:** La situación de Noáin en el Área Metropolitana de Pamplona proporciona una adecuada accesibilidad tanto a la ciudad de Pamplona como a las poblaciones del cinturón comarcal, en especial en su mitad sur.
- **Inmediatez:** Este proyecto permite aprovechar el actual momento propicio de inversión “Build To Rent” que sistemáticamente rechaza los procesos urbanísticos no inmediatos.





AYUNTAMIENTO DE NOÁIN (VALLE DE ELORZ)
NOAIN ELORTZIBARKO UDALA
C.I.F.: P 31/08700J

Por otra parte, esta transformación de uso consolidaría el proceso de modernización y revitalización ya acometido por el Municipio de Noáin-Valle de Elorz, proporcionando las siguientes ventajas estratégicas:

- Instrumento eficaz en la consolidación de Noáin como núcleo urbano moderno en la comarca de Pamplona enfocado al sector terciario/servicios. Esta transformación resultará muy evidente por la sustitución de un emplazamiento industrial deteriorado por un moderno Parque Residencial para Arrendamiento debidamente dotado de establecimientos de comercio de proximidad.
- Modernización de la “Puerta de Noáin” mejorando sustancialmente su actual imagen.
- Solución estructural a la necesidad de accesibilidad a la vivienda tanto del Municipio de Noáin-Valle de Elorz, como de las poblaciones próximas de la comarca de Pamplona, constituyendo foco de atracción para jóvenes.
- Cesión al Ayuntamiento de amplios espacios y dotaciones públicas, así como el correspondiente aprovechamiento residencial según la normativa vigente.

Cuarto.- Considerando que de conformidad a los artículos artículos 23 a 26 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio; el Ayuntamiento de Noain – Valle de Elorz, tiene potestad para suscribir Convenios Urbanísticos con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Que la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del Área 5 del Plan Municipal de Noáin promoverá ante el Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) aplicado a la Unidad de Ejecución U.E. 5.3 del Área 5 de Noáin, al objeto de que se proceda por parte del citado Ayuntamiento a su tramitación. El PEAU se presentará en un plazo máximo de 2 años a contar desde la fecha de la firma del presente Convenio, si bien, de común acuerdo, ambas partes pueden acordar una prórroga del plazo establecido.





AYUNTAMIENTO DE NOÁIN (VALLE DE ELORZ)
NOAIN ELORTZIBARKO UDALA
C.I.F.: P 31/08700J

Segunda.- Que la finalidad esencial del PEAU consistirá en transformar el uso industrial asignado a los terrenos de la Unidad de Ejecución, en uso residencial y terciario.

Tercera.- Que el PEAU se desarrollará atendiendo a los principios en los que se inspiran las teorías del desarrollo urbano sostenible, tales como, la complejidad urbana, la compacidad y continuidad del tejido residencial, la prestación de servicios de proximidad, la movilidad sostenible, etc.

Cuarta.- Que, en cualquier caso, se cumplirán los porcentajes y reservas que en materia de vivienda recoja la legislación vigente en el momento de la aprobación inicial del PEAU; la legislación actualmente vigente contempla que, al menos el 70% de las viviendas previstas se promuevan acogidas a algún régimen de protección pública, de las cuales, al menos el 70% serán Viviendas de Protección Oficial. Además, prioritariamente, las viviendas previstas se promoverán como viviendas de alquiler, atendiendo a la demanda social existente.

Quinta.- Que la propuesta incorporada al PEAU establecerá la ordenación pormenorizada del suelo urbano aplicando una densidad residencial de 80 viviendas por hectárea, lo que representa una superficie construida residencial de 51.600 m². Asimismo, además de la superficie que en parte de las plantas bajas de los edificios residenciales se destine a uso terciario, se preverá una superficie construida adicional destinada exclusivamente a usos terciarios (básicamente comercial) de 4.200 m².

Sexta.- Que los usos terciarios previstos en el PEAU se destinarán preferentemente a albergar comercio y servicios de proximidad (supermercado, tiendas y pequeña hostelería).

Séptima.- Que, en cualquier caso, la propuesta incorporada al PEAU preverá la cesión de suelo para uso y dominio público destinado a sistemas de espacios libres y equipamientos en el momento de la aprobación inicial del PEAU; la legislación actualmente vigente contempla para este ámbito una superficie mínima de 30.000 m² y una superficie mínima de 1.500 m² destinados a dotación supramunicipal para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de protección pública.





AYUNTAMIENTO DE NOÁIN (VALLE DE ELORZ)
NOAIN ELORTZIBARKO UDALA
C.I.F.: P 31/08700J

Octava.- Que el PEAU se presentará en el Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz una vez que haya concluido el proceso de participación ciudadana asociado al propio PEAU y una vez que se elaboren las conclusiones valoradas del propio proceso participativo.

Novena.- Que una vez definido el número de viviendas y la edificabilidad que corresponda a cada parcela destinada a viviendas y usos terciarios, el número de viviendas podrá ser modificado de acuerdo a las siguientes equivalencias y condiciones:

En cada promoción, el número total de piezas habitables del conjunto de las viviendas no será superior al número de viviendas asignado a la parcela o parcelas sobre las que se actúe, multiplicado por cuatro, siempre que el número de viviendas de dos piezas habitables no supere el 40% del número total de viviendas de la promoción.

A tal efecto, se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño o similar, esté o no físicamente desagregado, como por ejemplo, estar, dormitorio, despacho o similar. Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar-dormitorio), se contarán como piezas diferentes.

Décima.- Que de común acuerdo, el Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz y la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del Área 5 podrán acordar una modificación de la edificabilidad asignada a los usos previstos (residencial y terciario siempre que no se incremente el aprovechamiento que el propio PEAU asigne a la Unidad de Ejecución en desarrollo de los contenidos del presente Convenio. En todo caso, la superficie destinada a usos terciarios no deberá ser inferior a 2.800 m² construidos.

Decimoprimer.- Que el nuevo planeamiento incorporaría el aprovechamiento consolidado que corresponde a cada parcela de acuerdo al contenido del PEAU recientemente aprobado, esto es, 26.039,50 m² construidos de uso industrial correspondiente a la parcela catastral 8 del polígono 1, sub-área urbana 1. La conversión de la superficie consolidada de uso industrial en superficie consolidada de uso residencial se efectuará aplicando los





AYUNTAMIENTO DE NOÁIN (VALLE DE ELORZ)
NOAIN ELORTZIBARKO UDALA
C.I.F.: P 31/08700J

coeficientes de homogeneización que figuran en el artículo 57 de la Normativa Urbanística General del vigente Plan Municipal de Noain-Valle de Elorz.

Decimosegunda.- Que el Ayuntamiento de Noáin-Valle de Elorz se compromete a impulsar y tramitar con la mayor diligencia el PEAU que presente la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E.5.3 del Área 5 de acuerdo a lo dispuesto en las cláusulas precedentes y una vez que se compruebe el cumplimiento de la legislación vigente que resulte de aplicación.

Décimotercera.- Este Convenio tiene naturaleza administrativa y el Ayuntamiento de Noain- Valle de Elorz se reserva la facultad de interpretarlo en primer término, interpretación que podrá ser recurrible ante los Tribunales Administrativos y Contencioso- Administrativo con sede en Navarra.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman y suscriben el presente Convenio, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.

Por el Ayuntamiento
D. Sebastián Marco Zaratiegui

Por la Junta de Compensación
D. Jesús Antonio Irurre

