

borrador

POLÍGONO 4 - PARCELA 9 – SUBPARCELA A.2

C/ Etxegibela, nº6 - C.P. 31792, Legasa

Plan Especial de Actuación Urbana

Promoción

ANDRÉS MIKELARENA DOMEQ - DNI 1820025 A

Parque de los Enamorados nº8, 3º Izq. - C.P. 31014, Pamplona

Arquitectura

CRISTINA PLATERO AZPILICUETA

nº colegiado 4858 - COAVN

Rever Arquitectura

www.reverarquitectura.com

ÍNDICE

I. MEMORIA	3
1. DETERMINACIONES	4
1.1. Naturaleza	4
1.2. Agentes	4
1.3. Ámbito de actuación	4
1.4. Antecedentes	5
1.5. Finalidad	6
1.6. Justificación	8
2. ESPECIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN	10
2.1. Determinaciones del PEAU	10
2.2. Determinaciones sobre vivienda	10
2.3. Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios	10
2.4. Tabla comparativa de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos	11
2.5. Cuantificación de las cesiones	11
3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	13
4. ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA	13
5. CONTENIDO Y CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN	14
5.1. Identificación de los agentes sociales y ciudadanos	14
5.2. Resumen de las propuestas de ordenación mas importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana	14
5.3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica	14
5.4. Metodología y herramientas de difusión y participación	14
5.5. Conclusiones	14
II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	16

borrador

I. MEMORIA

1. DETERMINACIONES

1.1. Naturaleza

La La naturaleza del presente documento tiene carácter de Plan Especial de Actuación Urbana y no otra en base a lo establecido en el artículo 61 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 porque así lo hace constar la redactora del mismo.

1.2. Agentes

Promotor:

Nombre: ANDRÉS MIKELARENA DOMEQ
Dirección: Parque de los Enamorados nº8, 3 Izq.
Localidad: Pamplona
CP: 31014
CIF: 1820025A

Arquitecta:

Nombre: CRISTINA PLATERO AZPILICUETA
Colegiado: Nº 4858 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro (COAVN)
Dirección: Calle Carmen nº20, 1º
Localidad: Pamplona
CP: 31001
CIF: 72800262 H

El presente documento es copia de un original, del que es autora la arquitecta CRISTINA PLATERO AZPILICUETA. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3. Ámbito de actuación

El presente Plan especial de Actuación Urbana comprende la parcela A2, del polígono 4, situada en la c/Etxegibela sn de la localidad de Legasa.

Tiene una superficie de 648,5 m² según la segregación realizada y una topografía llana. Limita al norte con la parcela A.1 y con vía pública, al oeste con la parcela B.2, al sur con parcela privada prado y al este con el frontón municipal.

Contiene actualmente una edificación de uso almacén, de 81,40 m² de acuerdo con la cedula parcelaria.



Imagen 01. Ámbito del PEAU

1.4. Antecedentes

El 7 de julio de 2021 el Ayuntamiento de Bertizarana emite la resolución favorable por la cual la parcela 9 del polígono 4 queda segregada en 4 parcelas, 2 de ellas en suelo urbano consolidado (A.1 y A.2) y 2 de ellas en suelo urbano no consolidado (B.1 y B.2).

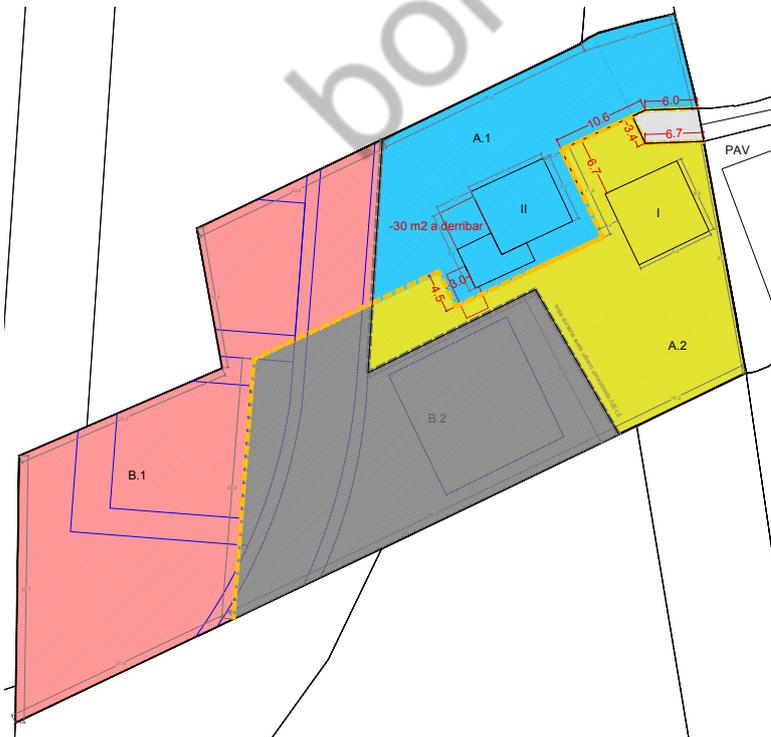


Imagen 02. Segregación de la parcela 9 polígono 4

En previsión de la ampliación de la edificación existente en la parcela A.2 para la construcción de una vivienda, se redacta un Estudio de Detalle.

El **20 de diciembre de 2021** se hace entrega en el Ayuntamiento del Estudio de Detalle con el objeto de la modificación de las alineaciones máximas.

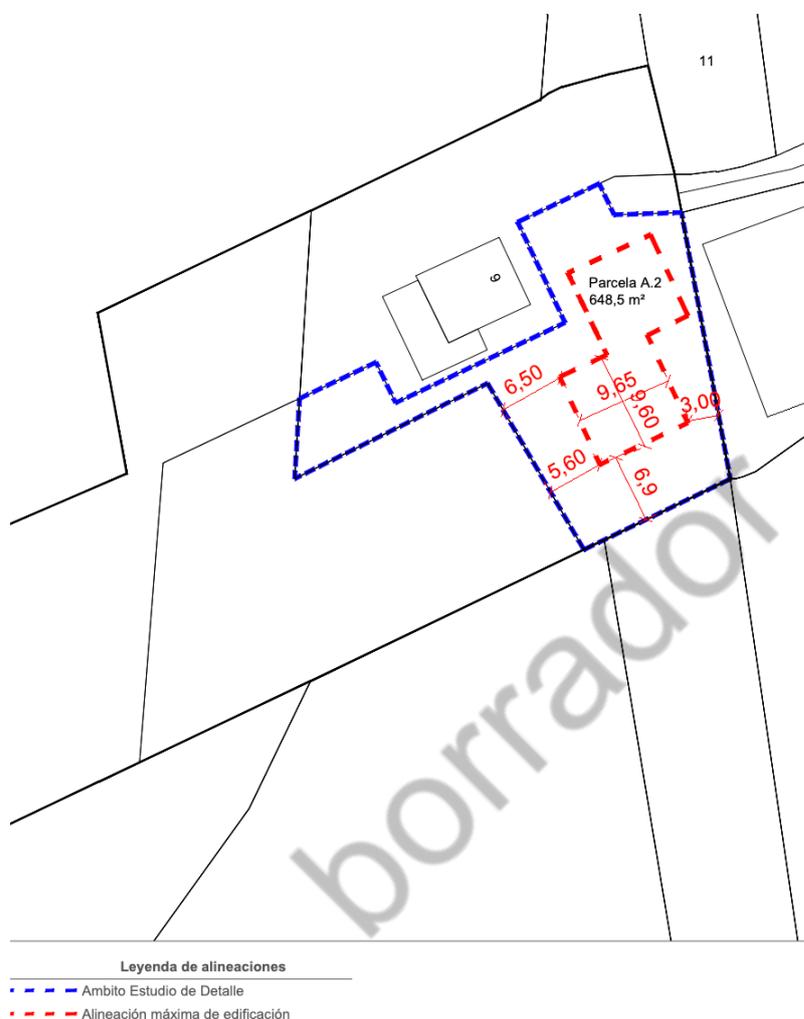


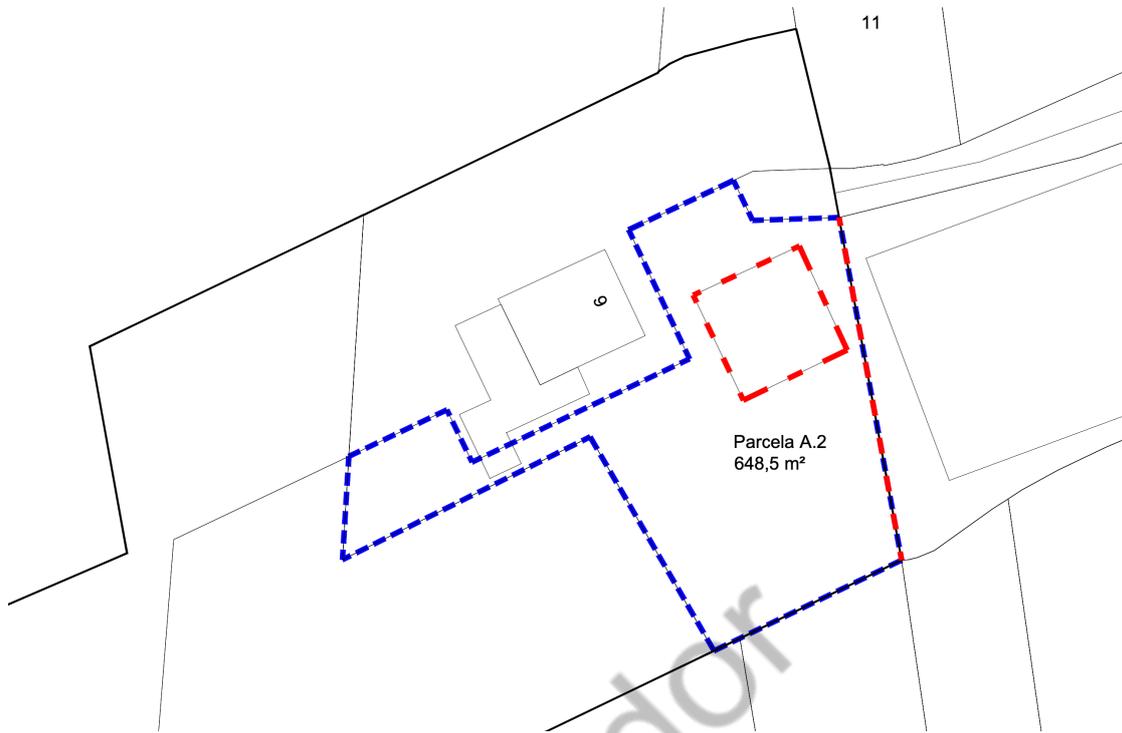
Imagen 3. Propuesta alineaciones Estudio de Detalle

El **9 de febrero de 2022** el Ayuntamiento emite un informe desfavorable respecto al citado Estudio de Detalle al justificar, mediante ortofotos históricas, que la edificación situada en la parcela objeto del documento no tiene una antigüedad superior a 50 años, siendo necesario realizar un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) debido al incremento de la densidad de vivienda de la parcela, pasando ésta de 0 a 1 vivienda.

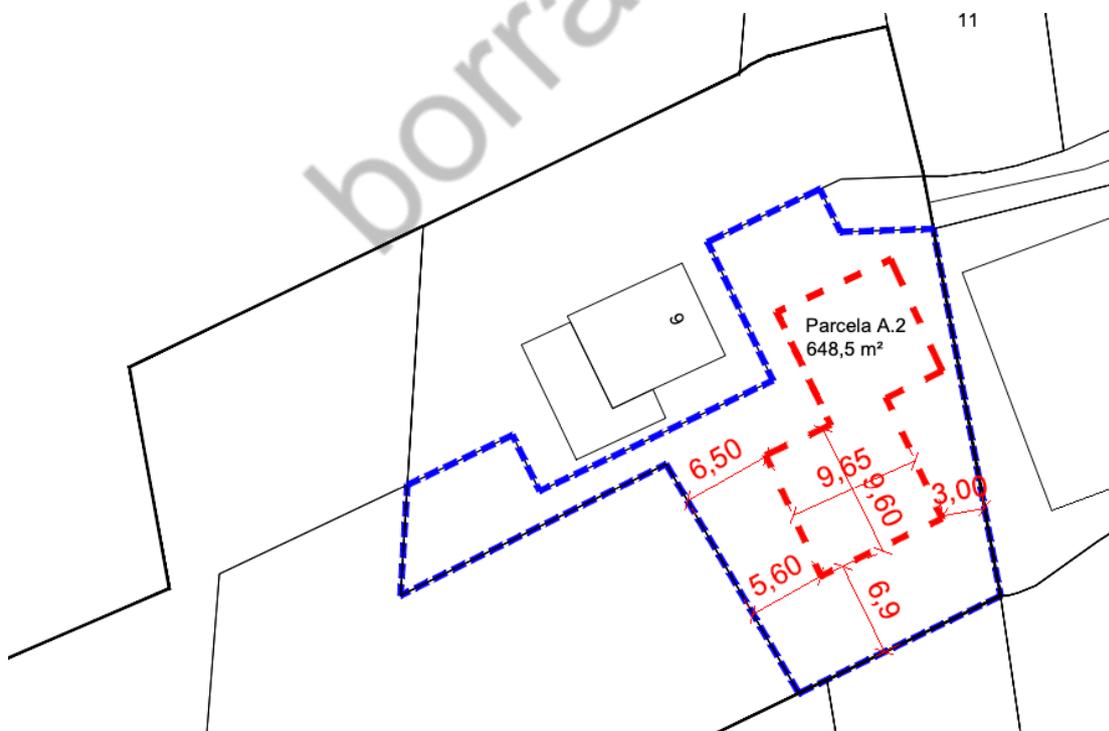
1.5. Finalidad

El fin del documento es, por un lado, como ya se describió en el Estudio de Detalle presentado con anterioridad, modificar las alineaciones máximas existentes, y por otro, el cambio de uso del suelo ocupado por el almacén existente en el polígono 4, parcela A2 de Bertizarana, de almacén a residencial, permitiendo su posterior rehabilitación, ampliación y adaptación al nuevo uso.

Las alineaciones máximas actuales de la parcela son las siguientes:



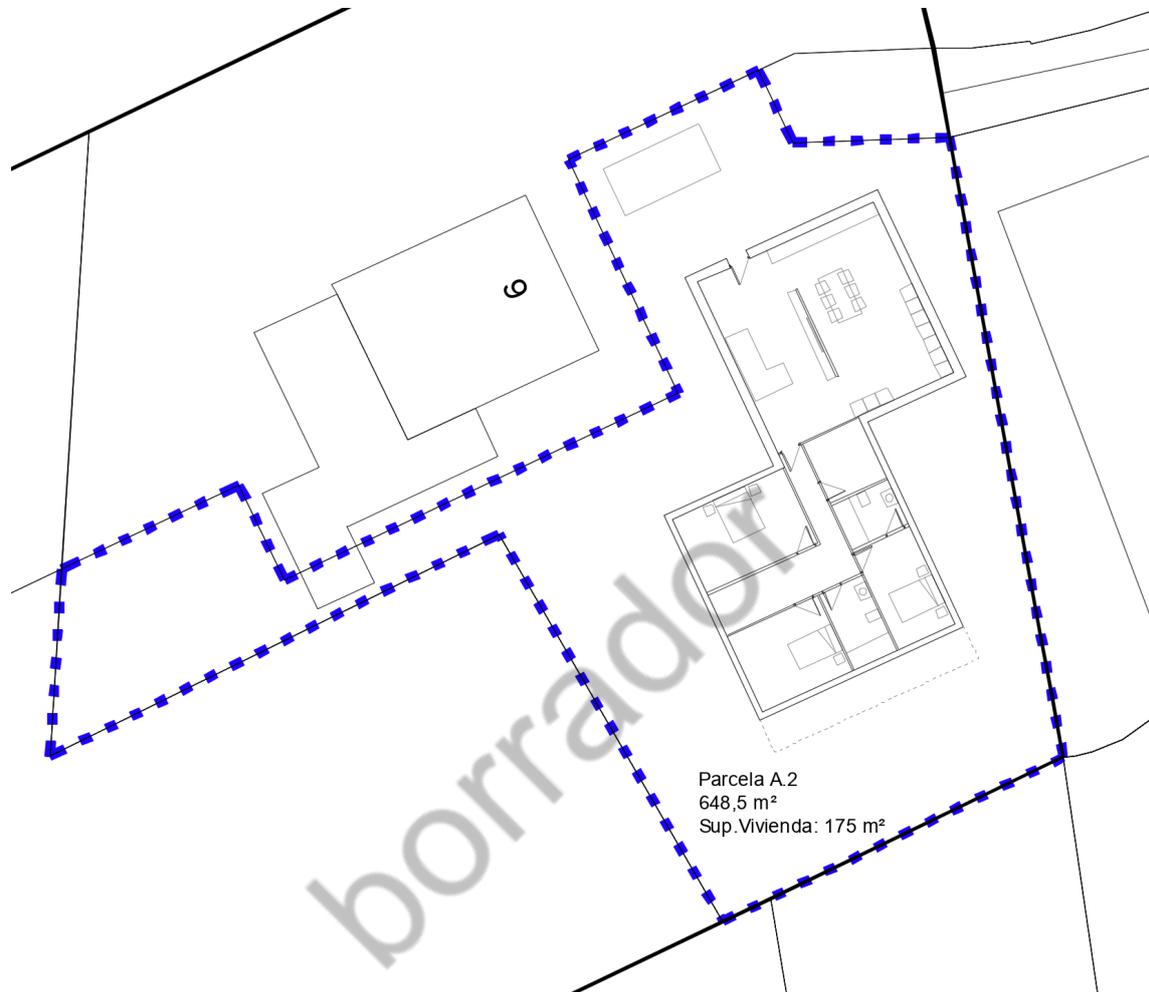
La propuesta de nuevas alineaciones máximas son las siguientes:



Leyenda de alineaciones

- - - Ambito del PEAU
- - - Alineación máxima de edificación

La vivienda propuesta en la parcela se desarrollará en un posterior Proyecto de Ejecución, no obstante, se plantea el siguiente esquema de distribución en planta:



1.6. Justificación

La actuación propuesta de rehabilitación se justifica como una medida sostenible y viene enmarcada dentro de las determinaciones existentes en la normativa urbanística, poniendo como ejemplo 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, que expone:

Artículo 52. Determinaciones sobre desarrollo sostenible.

El planeamiento urbanístico general tendrá los siguientes objetivos;
1. Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes, y a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrutilizados.

Se entiende la rehabilitación y ampliación del almacén existente, dentro de la alineación máxima propuesta y respetando la edificabilidad de la parcela, para su posterior uso como vivienda, como una medida sostenible, consolidando la trama urbana existente.

Además, de la misma manera el plan municipal hace hincapié en este sentido:

SOBRE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Principalmente, lo que se propone es la consolidación de la trama urbana actual de los núcleos, definida por el suelo urbano consolidado, y establecer el desarrollo del núcleo junto al mismo, creándose una continuidad funcional, con el objeto de desarrollar de manera armónica y congruente los núcleos completando sus tramas urbanas, rellenando los espacios intersticiales o espacios de borde de acuerdo con las necesidades.

Se pretende adaptar las nuevas construcciones a las necesidades actuales pero sin perder la personalidad de los núcleos, preservando sus características urbanas, ambientales y arquitectónica

Por otra parte, este documento tiene por objeto modificar las alineaciones máximas de la parcela. Las alineaciones ya propuestas en el anterior Estudio de Detalle delimitan una envolvente que tiene una superficie total de 173,4 m².

Así, la superficie de ocupación y la edificabilidad máxima correspondiente a la parcela es la siguiente:

Parcela	Superficie	Edificabilidad (0,27)	Nº máx. plantas	Ocupación
A.2	648,5 m ²	175,09 m ²	1	173,4 m ²

La forma en la que el planeamiento fija la superficie edificable máxima de una parcela es multiplicando la ocupación máxima por el número de plantas máximo que pueden construirse.

Siendo la ocupación máxima propuesta de 173,4 m², multiplicado por una planta máxima propuesta, no supera la superficie edificable máxima de 175,09 m².

Las alineaciones máximas planteadas por este documento nunca van a posibilitar un incremento de la edificabilidad de la parcela.

2. ESPECIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN

2.1. Determinaciones del PEAU

El presente PEAU tiene por objeto la modificación del uso de suelo urbano de la actual edificación de la parcela A2, de uso almacén a uso residencial consolidado.

Conforme al Art. 49.3 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 las determinaciones del presente PEAU son de carácter pormenorizado.

Conforme al Art. 90.5 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 el cambio de uso, dentro de suelo urbano, se considera **actuación de dotación**, ya que las define como 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.

2.2. Determinaciones sobre vivienda

Conforme al Art. 54.2 Determinaciones sobre vivienda, del Decreto Foral Legislativo 1/2017 no estará obligado a prever el cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida.

Aquellos municipios de menos de 10.000 habitantes previstos por la nueva ordenación, distintos de los incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona, que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones, podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar dicha obligación.

Asimismo, cuando la modificación propuesta prevea un incremento de un número de viviendas igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbanos consolidados, los Ayuntamientos podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.

Es el caso de la parcela objeto de este PEAU.

2.3. Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios

Dada la reducida magnitud de la actuación dentro del sistema general y que el municipio de Legasa dispone de una población menor a 500 habitantes, se considera que no es necesario la reserva de suelo para espacios libres públicos incluida en el *DF 1/2017 - art. 55 del Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios*:

a) Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Asimismo, el punto 2.10 Justificación Normativa Vigente, incluido en las Normas Urbanísticas del Plan Municipal de Bertizarana, expone:

- Dotaciones locales publicas - Espacios libres públicos y zonas verdes

Considerando que los núcleos que componen el municipio se tratan de núcleos de población inferior a 500 habitantes según determina la LFOTU 35/2002, podrían quedar exceptuados del cumplimiento del sistema general de espacios libres y de dotaciones locales publicas. Sin embargo, se propone el cumplimiento de los estándares mínimos requeridos.

El sistema general de espacios libres se cumple con los espacios libres y zonas verdes públicas existentes.

- Concejo de Legasa: como existentes la parcela no 95 del pol. 4 (superficie 728 m2) y la Plaza Santa Catalina de 1.219 m2.

Por lo tanto, se entiende que la actuación propuesta no deberá realizar cesiones en cumplimiento con el DF 1/2017 - Artículo 96. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

2.4. Tabla comparativa de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos

	Según PM Bertizarana	Según presente PEAU
CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano consolidado
USO DEL SUELO	Almacenaje	Residencial
EDIFICABILIDAD	0,27	0,27
Nº MAX DE VIVIENDAS	0	1
Nº MAX. PLANTAS	Planta baja (sin bajo cubierta)	Planta baja (sin bajo cubierta)
ALINEACIONES MÁX. DE LA EDIFICACIÓN	Las de la edificación consolidada	Las de la edificación consolidada + propuesta de ampliación
ALTURA DE EDIFICACIÓN	Lo establecido en el PM	Lo establecido en el PM

2.5. Cuantificación de las cesiones

Par el cálculo de la cesión económica se procede a calcular el aumento de Unidades de Aprovechamiento (UAs) que se dan al aumentar la densidad de vivienda de la parcela de 0 a 1 y posteriormente se multiplicará por el valor de la UA que asigne el Ayuntamiento.. Para ello, se tiene en cuenta el Plan Municipal de Betizarana que expone lo siguiente:

Delimitación de Áreas de Reparto. Cálculo del aprovechamiento tipo y aprovechamiento medio

Para que los aprovechamientos tipo y medio se expresen por referencia al uso y tipología característicos, se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se asigna el valor de la unidad, y los restantes. Los coeficientes de ponderación relativos son los siguientes:

Residencial libre (uso característico) _____ 1'0

Residencial VPT _____ 0'85

Residencial VPO _____ 0'7

Industrial _____ 0'85

Terciario _____ 1'0

Suelo privado _____ 0'2

El artículo 103.3 de la LFOTU determina que el PGM establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. En la actualidad, en Bertizarana no hay posibilidad de comparación con otras promociones puesto que en los últimos años no se ha promovido ninguna vivienda salvo alguna para uso propio. Por ello se adoptan estos valores que, aunque ficticios, son utilizados habitualmente en otros municipios en anterior situación normal de mercado y con el criterio de proporcionalidad y de reparto equitativo.

Siendo los m² de parcela 648,5 m² y el uso actual asimilable al industrial:

- Uso actual Industrial: $648,5 \text{ m}^2 \times 0,85 = 551,22$
- Uso propuesto Residencial libre: $648,5 \text{ m}^2 \times 1 = 648,5$
- **UAS: 97,27**

El Ayuntamiento no tiene especificada la unidad de aprovechamiento por lo que se encargará de realizar una tasación con una empresa independiente y en función del valor de esa tasación se asignará el valor. Tras esta valoración por parte del Ayuntamiento se calculará la cesión económica que el promotor deberá realizar al Ayuntamiento.

3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El desarrollo de este plan no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ningún tipo de obra de infraestructura por lo que el presupuesto municipal no se va a ver afectado negativamente por la necesidad de afrontar inversiones por obras nuevas en equipamiento público o en espacios libres públicos, y consecuentemente, tampoco tendrá que soportar un coste mayor de mantenimiento de los mismos.

En definitiva, y como conclusión final, debe indicarse que esta propuesta de Plan Especial de Actuación Urbana únicamente generará beneficios al ayuntamiento en concepto de cesión económica por aumento de densidad de vivienda de la parcela, el cual será abonado en metálico.

Además, dentro de la partida de ingresos, ha de tenerse en cuenta que, en el momento de la ejecución de la edificación prevista en el presente Plan Especial de Actuación Urbana, conllevará la exigencia de un proyecto de obras que devengará ICIO y la correspondiente tasa por licencia de obras.

4. ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA

En el DF 1//2017, Artículo 53. Movilidad sostenible, indica que el planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. En esta línea, el cambio de uso de la edificación, establecido en el presente PEAU, no supondrá un incremento de la movilidad generada respecto a lo planificado por el Plan Municipal, ya que se mantiene la edificabilidad en la parcela.

Por la situación de la parcela, objeto del presente PEAU, y por la escala de la población de Legasa, en la que se encuentran los principales usos públicos en un radio aproximado de 200m, se entiende que existe viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo de la parcela, así como acceso a transporte público, principalmente con la parada cercana de la línea Santesteban-Pamplona que discurre a través de la NA-121-A.

5. CONTENIDO Y CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

5.1. Identificación de los agentes sociales y ciudadanos

Se considera conveniente implicar a todos los vecinos del Concejo de Narbarte. Para ello, la convocatoria ha sido anunciada en el tablón del Ayuntamiento de Legasa, en el del Concejo, así como en la página web y la sede electrónica.

5.2. Resumen de las propuestas de ordenación mas importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana

El fin del documento es modificar la calificación de suelo urbano de uso almacenaje a residencial consolidado.

Actualmente la normativa que afecta a la parcela el Plan Municipal de Bertizarana, con fecha de aprobación el 8/07/20216. En lo que a aprovechamiento máximo respecta, existen las siguientes exigencias a cumplir:

5.3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

El desarrollo de este plan no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ningún tipo de obra de infraestructura por lo que el presupuesto municipal no se va a ver afectado negativamente por la necesidad de afrontar inversiones por obras nuevas en equipamiento público o en espacios libres públicos, y consecuentemente, tampoco tendrá que soportar un coste mayor de mantenimiento de los mismos.

En definitiva, y como conclusión final, debe indicarse que esta propuesta de PEAU únicamente generará beneficios al ayuntamiento en concepto de cesión económica del aumento del aprovechamiento el cual será abonado en metálico.

5.4. Metodología y herramientas de difusión y participación

El apartado 4 del artículo 7 de 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 establece que en el proceso de participación deberá incluirse sistemas de participación on-line así como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.

Desde esta óptica legal y a los efectos de lograr una participación efectiva y significativa se plantea trasladar la información necesaria a los agentes interesados mediante correo electrónico, con la posibilidad de hacer cualquier tipo de sugerencia al redactor del documento para poder incluirlas en las conclusiones, así como, si fuese necesario, una sesión informativa a los agentes considerados y todo el que pueda estar interesado.

5.5. Conclusiones

PAMPLONA, mayo 2022



Fdo. **Cristina Platero Azpilicueta**
ARQUITECTA

borrador

borrador

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

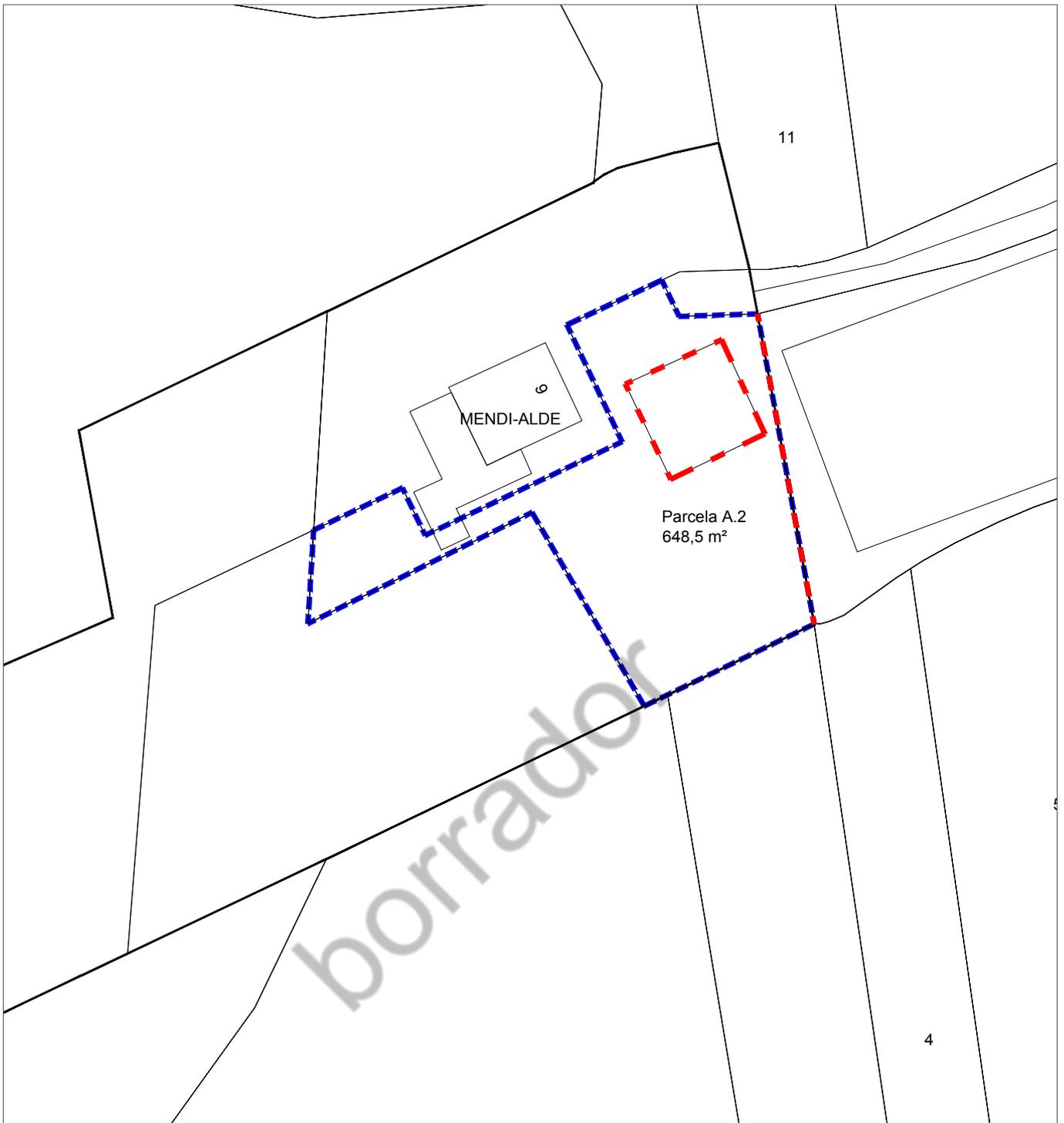
II. DOC. GRÁFICA

POLÍGONO 4 – PARCELA A.2
Plan Especial Actuación Urbana

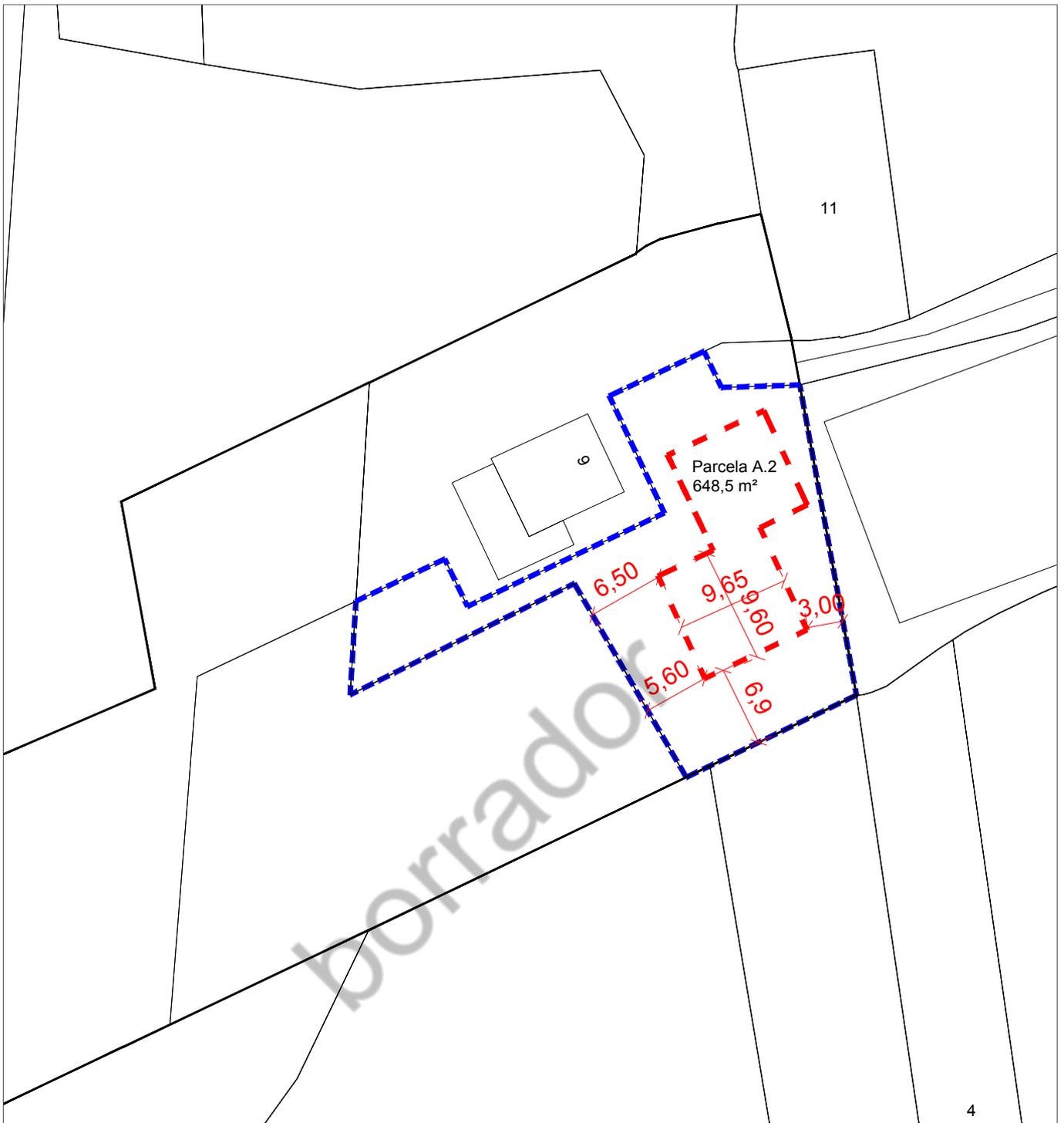
C/ Etegegibela, sn - C.P. 31792, Legasa

1. Información. Planeamiento vigente
2. Ordenación. Alineaciones propuestas

borrador



Legenda de alineaciones	
	Ambito del PEAU
	Alineación máxima de edificación



Legenda de alineaciones	
	Ambito del PEAU
	Alineación máxima de edificación

PAMPLONA, mayo 2022



Fdo. **Cristina Platero Azpilicueta**
ARQUITECTA

borrador

borrador