

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

Parcela 448 polígono 11 de Olagüe

ANUE

AGOSTO 2020

PROMOTORES:

MIGUEL ANGEL LARRAYOZ VIDAN Y MARÍA VICTORIA MACÍAS CÍA

ARQUITECTO:

IÑIGO ONDARRA URIARTE

1. AGENTES

1.1. PROMOTOR

Los promotores del presente PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA son Miguel Angel Larrayoz Vidan, provisto del D.N.I. [REDACTED] y María Victoria Macías Cía, provista del D.N.I. [REDACTED] ambos con domicilio en la Calle [REDACTED]

1.2. AUTOR

El Arquitecto Iñigo Ondarra Uriarte, con D.N.I. [REDACTED] colegiado con el nº 1.494 en la Delegación de Navarra del C.O.A.V.N. y con domicilio profesional en la Calle Emilio Arrieta nº 1, bajo de Pamplona (Navarra).

1.3. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

Los promotores pretenden construir una vivienda unifamiliar en la Parcela P-07, de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 de Olagüe, que se corresponde con la Parcela 448 del Polígono 11 de Catastro del Ayuntamiento de Anué, que tiene una superficie total de 177,00 m² y una edificabilidad máxima de 142,24 m² construidos computables.

La referida vivienda cuenta con la correspondiente licencia de obras, de acuerdo con el Proyecto de los arquitectos Iñigo Ondarra y Alberto Aldave, y se desarrolla en planta baja y primera, con una superficie construida de 140,75 m².

En planta baja está previsto un porche de 26,44 m² que computa al 50%, por lo que consume una edificabilidad de 13,22 m² construidos y ahora se pretende cerrar dicho porche con fábrica de bloque, compatible con la preservación de la imagen característica de la arquitectura tradicional de la localidad, lo que supone una ampliación de la superficie construida de la vivienda en 13,22 m² construidos computables, por lo que la superficie construida computable de la vivienda pasaría a ser 153,97 m² construidos, y **se supera la edificabilidad de la parcela en 11,73 m² construidos.**

Que, para ello, es preciso tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana, que tenga como ámbito la referida parcela, y cuyo alcance se limita a ampliar la edificabilidad de la parcela en 11,73 m² construidos computables ubicados en planta baja y correspondientes al cierre del porche.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 7, Participación ciudadana, 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, se ha llevado a cabo el correspondiente proceso de participación, que se ha instrumentado mediante un plan de participación, que se ha concretado en los términos siguientes:

- Exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de la propuesta
- Notificación a los propietarios de las viviendas y parcelas colindantes para la celebración de una reunión explicativa.

No se ha presentado ninguna sugerencia y tampoco ninguna alegación durante la exposición del Plan de Participación y, en lo que se requiere a los propietarios de las parcelas colindantes, de la mercantil GLOPUY, S.L., se acompaña Acta de Conformidad con que se lleve a cabo el cierre del porche, firmada en Olagüe el pasado día 7 de febrero de este año 2020.

En consecuencia, se ha redactado este Plan Especial de Actuación Urbana.

2. MODIFICACIÓN PROPUESTA

El Plan Especial tiene como ámbito la Parcela P-07 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 de Olagüe, Parcela 448 del Polígono 11 de Catastro de Anué, que tiene una edificabilidad de 142,24 m² construidos y se propone incrementar la edificabilidad hasta 153,97 m² construidos, para poder cerrar un porche.

En consecuencia, **la propuesta se reduce a incrementar en 11,73 m² construidos** la edificabilidad máxima de la referida parcela, dentro de las alineaciones de máxima ocupación establecidas, y se puede considerar un incremento de la superficie construida residencial, que es el uso

predominante en una parcela de vivienda unifamiliar, aunque se destine a otros usos.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

Según el apartado 6 del artículo 77, Procedimiento, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, "La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana".

Por tanto, como se trata de modificar una determinación urbanística en una parcela urbanizada, procede la formulación de este Plan Especial de Actuación Urbana, en el ámbito de la referida parcela.

4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se incorpora al presente Plan Especial, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 61, Planes Especiales, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto se refiere a la viabilidad, no requiere mayor justificación, toda vez que la naturaleza y alcance del Plan Especial se limita a incrementar la edificabilidad en una parcela para poder cerrar el porche previsto en el Proyecto de Ejecución de una vivienda unifamiliar, que ya cuenta con la correspondiente Licencia.

En lo que se refiere a la sostenibilidad económica, para el Ayuntamiento de Anué, no supone ningún incremento de densidad ni afecta a los servicios públicos, y de la propuesta se derivará el ICIO y las tasas correspondientes por el incremento del presupuesto de ejecución material de la referida vivienda.

5. DEBERES DE CESIÓN

Como consecuencia del incremento de edificabilidad, la propuesta contenida en este instrumento es una "actuación de dotación" porque, según el apartado

5 del artículo 90, Suelo urbano, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio, "Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel".

Hay que remitirse a lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 55, Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se sustancia en:

7.- En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.

Siendo una actuación de dotación, los deberes de cesión se calculan en función del incremento de la edificabilidad media ponderada, es decir, del incremento de la superficie construida residencial, que se cifra en **11,73 m² construidos**, y se cifran en:

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En primer lugar, está el deber de entregar obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Anué el suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento del ámbito, y se puede atender directamente al incremento de la edificabilidad por usos, que se cifra en:

- Incremento de edificabilidad residencial 1,173 m²c
- 10% x 11,73 m²c

CESIONES PARA ESPACIOS DOTACIONALES

Espacios libres públicos con carácter de sistema general

Si se incrementa la edificabilidad residencial en 11,73 m² construidos, la dotación requerida se deriva de la expresión:

$$11,73 \text{ m}^2\text{c} \times 15 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} \dots\dots\dots 1,760 \text{ m}^2\text{s}$$

Dotaciones locales

Si se incrementa la edificabilidad residencial en 11,73 m² construidos, la dotación requerida se deriva de la expresión:

$$11,73 \text{ m}^2\text{c} \times 50 \text{ m}^2\text{s}/115 \text{ m}^2\text{c} \dots\dots\dots 5,100 \text{ m}^2\text{s}$$

Previsión de plazas de aparcamiento

De la presente propuesta no se deriva un incremento de densidad, por lo que tampoco se requiere un incremento de la dotación de plazas de aparcamiento.

6. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS DEBERES DE CESIÓN

Como el incremento de edificabilidad es muy reducido, los deberes de cesión son también reducidos y, en consecuencia, se propone su sustitución por su equivalente económico.

Para objetivar los resultados de la valoración se puede acudir a los parámetros de la Ponencia de Valores Catastrales del municipio, cuya última revisión se llevó a cabo con fecha 20 de octubre de 2010.

El ámbito del Plan Especial de Actuación Urbana se incluye en la denominada Zona de Valor 04, "Area con construcción residencial en edificio unifamiliar aislado de Burutain y Olagüe".

En esta Zona de Valor los valores de repercusión de suelo urbanizado se resumen en:

- Uso predominante (residencial) 180 €/m² construido
- Resto de usos..... 127 €/m² construido
- Valor del suelo libre consolidado 27 €/m² suelo

En consecuencia, basta con multiplicar las cesiones de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento, por usos, por el valor de repercusión de suelo urbanizado establecido en la Ponencia para cada uno de los usos, toda vez que las cesiones son libres de cargas de urbanización.

En base a lo anterior, el equivalente económico del 10% de cesión de aprovechamiento se deriva de la expresión:

1,173 m²c x 180 €/m²c 211,14 €

Total valoración 10% de cesión..... 211,14 €

En cuanto a las cesiones para espacios dotacionales, basta con multiplicar la superficie por el valor del suelo sin aprovechamiento urbanístico que, según la Ponencia de valores catastrales del municipio y para la Zona de Valor 04, en la que se incluye la Parcela, al menos si la Ponencia estuviera adecuada a las determinaciones de la última Modificación realizada en el Plan Municipal, se cifra en 27 €/m²s.

Por tanto, el equivalente económico de las cesiones para espacios dotacionales, con carácter de sistema general y para dotaciones locales, se cifra en:

1,760 m² x 27 €/m²..... 47,52 €

5,100 m² x 27 €/m² 137,70 €

Total valoración espacios dotacionales..... 185,22 €

En definitiva:

TOTAL VALORACIÓN DE LOS DEBERES DE CESIÓN.....396,36 €

7. RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

También se requiere en el apartado 5 del artículo 61, Planes especiales, incorporar las conclusiones valoradas del proceso de participación y, como se ha señalado en el apartado relativo al objeto del Plan Especial de Actuación Urbana, no se ha presentado ninguna sugerencia y tampoco alegaciones en la exposición del Plan de Participación, y se acompaña acta de conformidad de la titular de las parcelas colindantes, la mercantil GLOPUY, S.L.

8. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

El Texto Normativo del presente Plan Especial de Actuación Urbana se puede resumir en los términos siguientes:

En la Parcela P-07 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 de Olagüe se incrementa la edificabilidad hasta 153,97 m² construidos, manteniendo el resto de las determinaciones del planeamiento vigente.

En Pamplona, a 11 de febrero de 2020

El Arquitecto,



Fdo.: Iñigo Ondarra Uriarte