

Plan Especial de Actuación Urbana en Eraso
PLAN GENERAL MUNICIPAL
Polígono 6 - Parcela 3021

El presente proyecto ha sido encargado por:
María Carmen Lomillos García DNI: 14243196 D;
Calle San Miguel, N°28, C.P.: 31869 Imotz (Navarra)

El arquitecto redactor es:
Juan Ignacio Urquía Lus DNI: 72663876 E; N° colegiado 1320 COAVN
C/Solano S/N, 31454, Bigüezal (Navarra)
Tfno: 638 16 94 51 – Correo: urkialus@gmail.com

ÍNDICE

- Propuesta de Modificación – Pág.-3
- Datos Generales – Pág.-3
- Situación de partida – Pág.- 4
- Normativa Vigente – Pág.- 4
- Cédulas parcelarias – Pág.- 5
- Ordenanza General de edificación – Pág.- 6-8
- Justificación – Pág.- 9
- Sistemas Generales – Pág.- 10
- Estudio de Movilidad Generada – Pág.- 10
- Memoria De Viabilidad Y Sostenibilidad Económica – Pág.- 10-11
- Plan de Participación Ciudadana – Pág.- 12
- Anexo de planos propuesta de modificación – Pág.- 13-18
 - Plantas situación – Pág.- 13
 - Situación en parcela. E= 1:500 – Pág.- 14
 - Distribución planta baja. E= 1:100 – Pág.- 15
 - Distribución planta primera. E= 1:100 – Pág.- 16
 - Distribución planta cubierta E= 1:100 – Pág.- 17
 - Alzados principales E= 1:75 – Pág.- 18

0.- Propuesta de modificación

Se propone la modificación del Plan Municipal con el objetivo de realizar un estudio del volumen de la edificación propuesta y el aumento del número de viviendas propuesta..

Marco legal

El marco legal aplicable a la figura del Plan Especial de Actuación Urbana se concreta en 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 y que tiene como referencia la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la Ley Foral 5/2012, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible.

1.- Datos generales

1.1. Promotores

Se recibe el encargo de la redacción una memoria del Plan Especial de Actuación Urbana, por parte de los propietarios de la parcela 3021 del Polígono 6 (según catastro), que es:

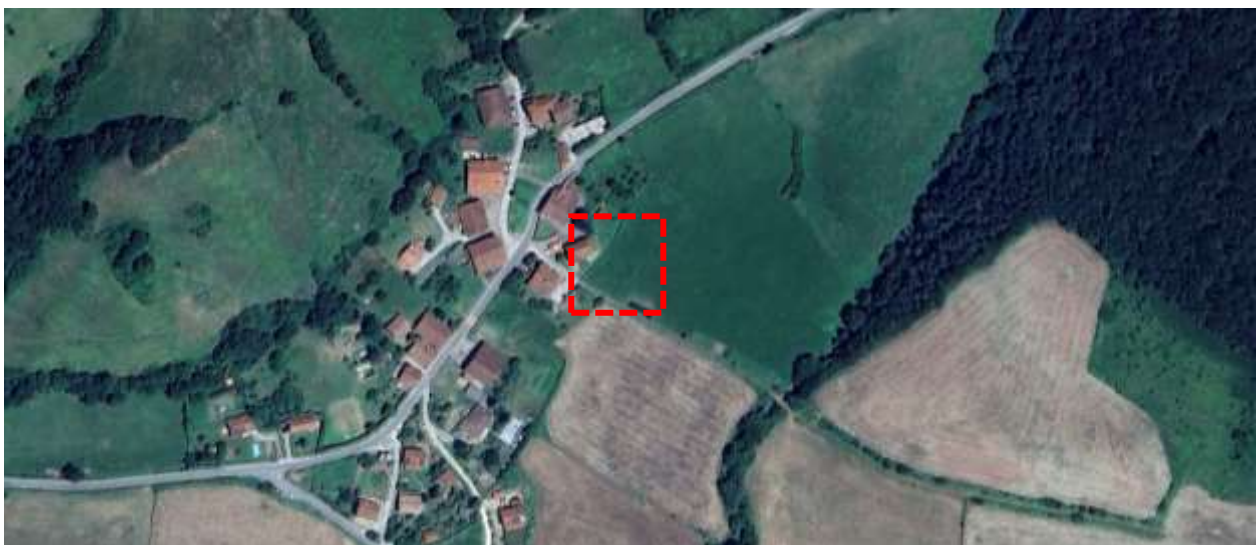
María Carmen Lomillos García DNI: 14243196 D;

1.2. Autor

El autor del documento es Juan Ignacio Urquía Lus, arquitecto colegiado Nº 169.153 con NIF 72663876-E, dirección postal C/solano 18, CP: 31454 Bigüezal, Navarra. Tfno.:638 169 451 y correo electrónico urkialus@gmail.com .

1.3. Objetivo del informe

El PEAU tiene como objetivo la consolidación de una tipología edificatoria para la parcela 3021 del polígono 6 del municipio de Imotz. En esta parcela se proyecta un edificio compuesto por dos viviendas de tres habitaciones. Las dos viviendas se encuentran dentro de un único volumen. Por lo que se pretende realizar un estudio de alineaciones para generar un volumen bioclimático y aumentar el número de viviendas previstas en la parcela ya que en el plan Municipal actual la Unidad de Actuación a.a.9 presenta una única vivienda.



SITUACIÓN DE PARTIDA

El presente Plan Especial de Actuación Urbana está encargado por María Carmen Lomillos García DNI: 14243196 D y domicilio en Calle San Miguel, N°28, C.P.: 31869 Imotz (Navarra); que actualmente es propietaria de la parcela 3021 del polígono 6 de Eraso (Valle de Imotz).

En la hoja siguiente se ve la parcela afectada:

Se presenta una propuesta de edificación que requiere de la figura del PEAU para su aprobación, en el edificio propuesto se disponen dos viviendas adosadas en vez de una como marca la Normativa particular de la Unidad de Actuación a.a.9.

El inmueble se desarrolla en un único volumen distribuido en dos plantas (PB+PE).

Las viviendas son independientes, teniendo cada una su propio acceso independiente respecto del otro y sus accesos se realizan ambos por el exterior, sin comunicación por el interior de la vivienda.

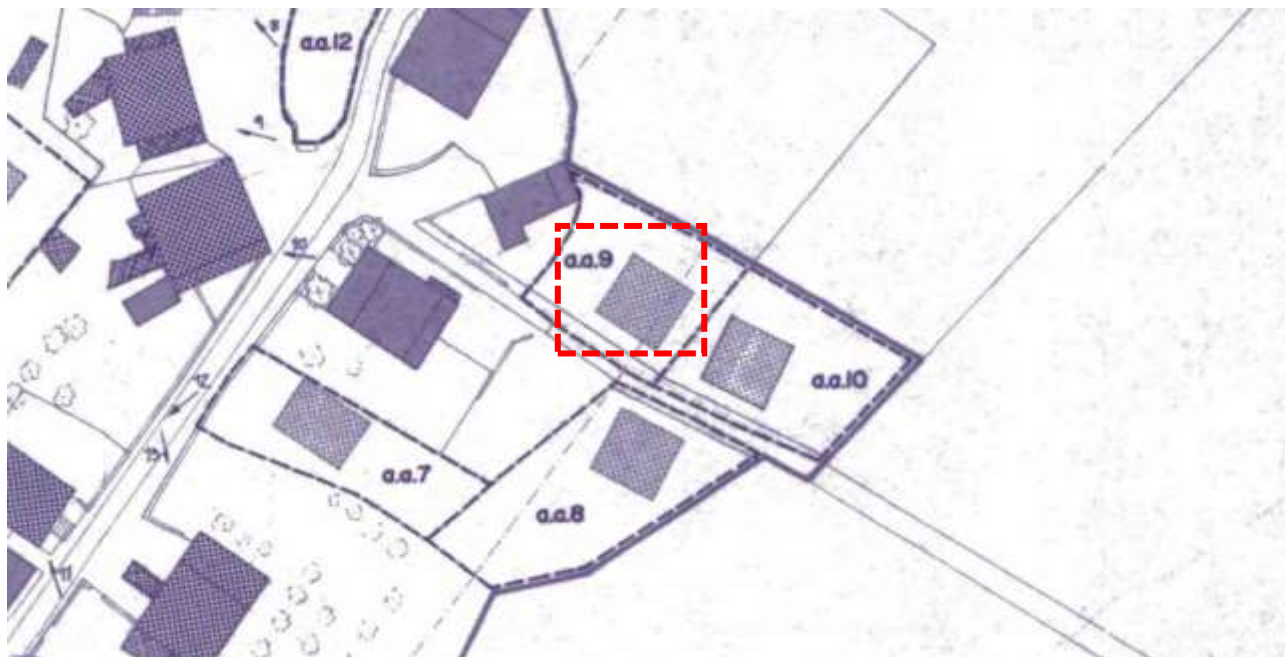
Se realiza a su vez la cesión de una franja de dos metros como marca el PGM para la urbanización del vial de acceso a las parcelas. (*Documento 004 – Ordenación – Alineaciones. Alturas. Cesiones*)

Se adjuntan al final del documento los planos de distribución estimados de la propuesta.

NORMATIVA VIGENTE

Ordenanza General de Edificación: Plan Municipal de Imotz

D.F.L. 1/2017 Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



Clasificación: Suelo Urbano Consolidado

Calificación de la parcela: Uso Residencial.

Plan Municipal Valle de Imotz

Ordenanza General de edificación

Artículo 8. Ordenanza particular 3. OP3. Grupos de edificación G3-G3'

ARTÍCULOS RELACIONADOS

Ap. 3 Criterios de ocupación

5. SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLAR MÁXIMA

Viene dada por la autorización de ocupar en su totalidad la superficie interior de las alineaciones interiores o de máxima ocupación definidas en los planos N°4

6. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

Viene dada por la autorización de ocupar en su totalidad la superficie interior a las alineaciones interiores o de máxima ocupación definidas en los planos N°4.

Ap. 4- Alineaciones

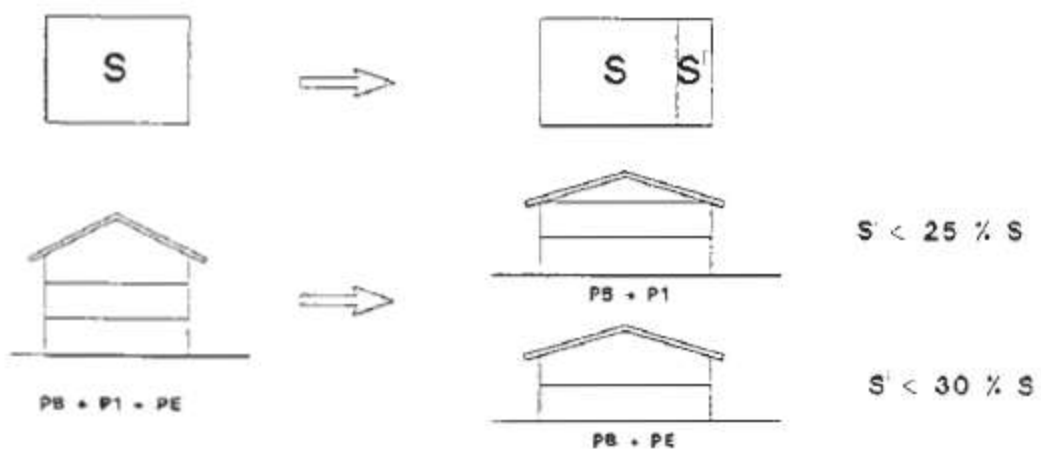
A. Alineación interior o máxima ocupación

2. REGULACIÓN: PLANO N°4. ART. 17. Normas Urbanísticas

Para nuevas edificaciones, las alineaciones interiores reflejadas en planos, podrán modificarse sin cambiar la superficie de ocupación, en desplazamientos en una franja perimetral de anchura 2 mts sin poder adentrarse en la fachada más próxima a la calle ni acercarse a menos de 3 mts de las parcelas colindantes.

La edificabilidad máxima autorizada, equivalente a la superficie máxima de ocupación por 3 (PB+P1+PE) podrá redistribuirse en edificaciones con alturas de PB+PE o PB+P1 y pudiendo ocupar como máximo hasta un 25% o un 30% de superficie de ampliación respecto a la superficie máxima de ocupación prevista, según se pase a PB+P1 o PB+PE respectivamente, debiéndose tramitar y aprobar un Estudio de Detalles.

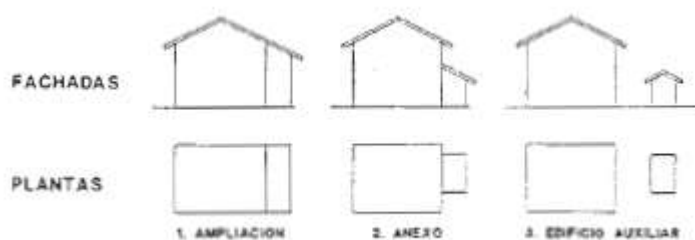
S = Superficie máxima de ocupación prevista
S' = Superficie de ampliación máxima



Ap.11. Normas para la regulación de ampliaciones, anexos y edificios auxiliares de las edificaciones actuales. Régimen de autorizaciones.

A. DEFINICIONES

- Se entiende por ampliación o anexo de una edificación, las construcciones que supongan un incremento del suelo edificado fuera de las alineaciones definidas.
- 2. Anexo. Incremento del volumen edificado mediante construcción en planta baja adosada a la edificación original que no llega a formar parte del volumen unitario con ella.



- Se propone la colocación de un anexo de cerramientos transparentes y móviles que permitan la retirada de los elementos de vidrio, dejando en este caso un porche aprovechable por la propiedad de cada una de las viviendas.
- El anexo propuesto funcionará como un “invernadero”, mejorando significativamente el comportamiento bioclimático de las viviendas en épocas frías y cálidas, en línea con los principios de sostenibilidad y eficiencia energética.

Debido a los beneficios ambientales y de habitabilidad que puede aportar este volumen, se proponen diversos aspectos o justificaciones que aportan valor a la propuesta.

- **Regulación térmica;**
 - o **Regulación térmica en épocas frías:** El anexo funcionará como un buffer térmico, capturando la energía solar y reduciendo las pérdidas de calor hacia el exterior. Esto disminuye la necesidad de calefacción interna, mejorando la eficiencia energética de las viviendas.
 - o **Invernadero en Épocas Cálidas:** En verano, el anexo puede ventilarse adecuadamente para evitar el sobrecalentamiento y permitir la circulación de aire fresco, reduciendo la dependencia de sistemas de refrigeración artificial.
- **Aprovechamiento de la energía Solar**
 - o **Iluminación Natural:** El diseño del anexo permitirá maximizar la entrada de luz natural, reduciendo la necesidad de iluminación artificial durante el día.
 - o **Captación Solar Pasiva:** El anexo está diseñado para captar y almacenar calor solar durante el día y liberarlo lentamente durante la noche, manteniendo una temperatura interior confortable.
- **Mejora de la Calidad de Vida:**
 - o **Confort Interior:** La mejora en el aislamiento térmico y la regulación de temperatura incrementa el confort de los habitantes.

- **Reducción de Costos Energéticos:** Los beneficios en eficiencia energética se traducen en una reducción de los costos operativos de calefacción y refrigeración.
- **Impacto ambiental positivo:**
 - **Reducción de Emisiones:** Al disminuir la necesidad de sistemas de calefacción y refrigeración, se reduce la huella de carbono de las viviendas.
 - **Fomento de la Sostenibilidad:** El anexo es un ejemplo de construcción sostenible que puede servir de modelo para futuras intervenciones urbanas.
- **Compatibilidad con el entorno urbano:**
 - **Integración Estética:** El diseño del anexo será coherente con la arquitectura existente, asegurando que su presencia no desentone con la fachada original y el entorno circundante.

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera que la colocación del anexo en la fachada sur (fachada principal) es beneficioso para las condiciones interiores de habitabilidad de las viviendas y se va a desarrollar en condiciones de integración con el entorno cercano mediante el uso de los materiales permitidos en el PGM del Valle de Imotz

Se adjunta ficha de la normativa particular del área a.a.9:

141

FICHA Nº 4

Localidad: ERASO

IDENTIFICACION: Areas de actuación: a.a.2, a.a.3, a.a.4, a.a.8, a.a.9 y a.a.10

CARACTERISTICAS: Areas con nuevas edificaciones en suelo urbano de actuación asistemática, con pequeñas cesiones y cargas de urbanización.

CLASIFICACION: Suelo urbano.

CALIFICACION: Residencial propuesto de nueva ordenación, área privada libre de edificación y sistema de comunicaciones.

GRUPO DE EDIFICACION: G-3'

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION (Tomo 3, documento 3): O.P.3

Nº DE VIVIENDAS AUTORIZADO: a.a.2 = 1 vivienda
a.a.3 = 1 vivienda
a.a.4 = 1 vivienda
a.a.8 = 1 vivienda
a.a.9 = 1 vivienda
a.a.10 = 1 vivienda.

ACTUACION URBANISTICA: Directa. (Compensación o Reparcelación Voluntaria en el supuesto de dos o más propietarios)

PLANEAMIENTO SUBORDINADO: Ninguno. (Proyectos de edificación y obras de urbanización).

NORMAS PARTICULARES DE ORDENACION Y CESIONES:

Será a cargo de cada Area de actuación la urbanización y cesión de las franjas de suelo señaladas en planos. En el supuesto de actuación directa, se formalizará la cesión mediante un Acta de Cesión, que podrá elevarse a escritura pública.

Las Areas a.a.2, a.a.3 y a.a.4, realizarán conjuntamente las infraestructuras de agua, saneamiento, alumbrado público, electricidad y teléfono, precisas para el servicio de las nuevas edificaciones, aportando cada una de ellas, únicamente la parte proporcional de los tramos que den servicio a la edificación.

Las Areas a.a.8, a.a.9 y a.a.10, realizarán conjuntamente las infraestructuras de agua, alumbrado público, electricidad, teléfono y pavimentación del camino público de acceso, precisas para el servicio de las nuevas edificaciones, aportando cada una de ellas únicamente la parte proporcional de los tramos que den servicio a la edificación.



JUSTIFICACIÓN:

Según lo presentado y observado en la Ordenanza General de Imotz, el proyecto que se presenta, previo a su validación y aprobación en la administración, cumple con lo expuesto en la Ordenanza General y en la Normativa Particular Ficha Urbanística N.º 4 para el área de actuación: a.a.9.

- Se plantea la modificación de la figura en planta que marcan los planos de ordenanza para generar un funcionamiento bioclimático del inmueble. Siempre respetando las limitaciones de Edificabilidad, Ocupación, Alturas, Alineaciones, Estética y Materialidad que marca la Normativa Urbanística.

Pasando de una forma cuadrada a una forma orgánica bajo criterios bioclimáticos orientada en su parte trasera al sur, favoreciendo así una captación solar continua durante el día, y en todas las estaciones del año, principalmente en invierno.

Se presentan al final del documento los planos de ocupación de la parcela, así como la forma en planta del edificio propuesto.

- Se plantea la división del inmueble en **dos viviendas independientes**, diseñadas como vivienda habitual en ambos casos. En ningún caso se planteará otro uso distinto al residencial en la parcela.

“Para nuevas edificaciones se autoriza solo la vivienda unifamiliar, y no se autoriza la vivienda colectiva, a no ser que quede expresamente recogida en las fichas de normativa particular.”

- Se proyectan **cuatro plazas de aparcamiento** en el interior de la parcela según lo establecido en el Texto propuesto del Artículo 12 – Condiciones generales – 2. Plazas de aparcamiento. Presente en la Modificación Pormenorizada de la Ordenanza General de la Edificación del Plan Municipal de Imotz.

El aumento de la “huella” o superficie edificable de la parcela, se hace uso del Apartado 4 del artículo 8 de la Ordenanza Municipal **“Ap. 4.- Alineaciones; Alineación interior o de máxima ocupación:**

“La edificabilidad máxima autorizada, equivalente a la superficie máxima de ocupación por 3 (PB+P1+PE) podrá redistribuirse en edificaciones con alturas de PB+PE o PB+P1 y pudiendo ocupar como máximo hasta un 25% o un 30% de superficie de ampliación respecto a la superficie máxima de ocupación prevista, según se pase a PB+P1 o PB+PE respectivamente, debiéndose tramitar y aprobar un Estudio de Detalle.”

Como se muestra en la tabla más abajo, la normativa permite edificaciones en la Ordenanza particular 3, la construcción de una planta baja más planta entrecubierta (PB+PE) con un **incremento de la ocupación de un 30%** con respecto a lo regulado en las normas urbanísticas en la tipología edificatoria del grupo de edificación G3-G3’.

En el caso de la superficie edificable máxima, **no se supera** el máximo permitido en la normativa. Como muestra en la tabla del *“Ap. 4.- Alineaciones”*, la ordenanza limita la edificabilidad máxima del solar objeto de esta memoria en 432 m² repartidos en 3 plantas. La edificación proyectada, tiene una edificabilidad de 338 m² en total.

	Tipología	Ocupación/planta	Ocupación	Edificabilidad máxima
Ordenanza	PB+P1+PE	144 m ² /planta	100%	432 m ²
Propuesta*	PB+PE	187,2 m ² /planta	130%	374,4 m ²

*Se presentan los planos de ocupación y de superficies al final de la memoria

SISTEMAS GENERALES:

Según lo prescrito en el *“Artículo 55.- Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios”*

- a) Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libre público 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.”

Una vez realizado el análisis del entorno del núcleo, los espacios libres públicos naturales que se encuentran son suficientes para cumplir con la relación de 5 m²/habitante. Por lo que no se prevé una cesión a sistemas generales del municipio.

Al no aumentar la edificabilidad de la actuación, según el apartado 55.7, no se exige una mayor superficie de sistemas locales. Existe ya una suficiencia de espacios dotacionales y de servicios en el municipio.

ESTUDIO SOBRE LA MOVILIDAD GENERADA:

ART 53. MOVILIDAD SOSTENIBLE DFL 1/2017

“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.”

La modificación urbanística propuesta, que solo pretende ampliar el nº de viviendas potenciando la incorporación de habitantes jóvenes, no supone una alteración significativa, en este aspecto, con respecto de las previsiones vigentes del Plan Municipal.

Por otra parte, la parcela dispone de buena comunicación con la carretera NA-4130 y espacio de aparcamiento dentro de la parcela, así como para carga y descarga de materiales para la obra de edificación.

No se prevé una interrupción del tránsito de la calle San Miguel en ninguna de las direcciones.

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Consideraciones previas

El Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, en su artículo 59.3.f) en relación con el artículo 58.5.), establece la necesidad de incluir como documento la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en su impacto en las Haciendas Públicas.

Por tanto, este documento se procede a realizar el cálculo del costo de la actuación y su impacto económico.

Viabilidad de las actuaciones privadas.

La actuación prevista es de iniciativa privada, por lo que la financiación de las actuaciones como el desarrollo del presente plan corresponderá íntegramente a los propietarios de la parcela aportada con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Los únicos costes para las administraciones públicas derivarán del mantenimiento de la urbanización una vez hayan sido objeto de cesión los viales y del suministro de la energía eléctrica para el alumbrado público. Costes que dadas las dimensiones del ámbito de actuación previstos, no se considera que dicho mantenimiento ocasione gastos superiores a los que conlleva un desarrollo urbanístico normal

y adecuado a los niveles de calidad habituales tanto de la localidad de Eraso como en las demás que conforman el Valle de Imotz.

Por todo lo expuesto anteriormente se considera que el impacto en la Hacienda pública es asumible y favorable ya que en el mismo frente de parcela se establecerán dos viviendas en vez de una.

Por tanto, tratándose de una actuación reducida, supone un impacto bajo a corto plazo en las Haciendas Públicas, derivado únicamente de los gastos de mantenimiento de la urbanización y alumbrado público.

Este impacto se vería reducido debido a los ingresos derivados de la participación en tributos autonómicos de las tasas de licencia de obra del edificio e impuestos periódicos derivados de un uso residencial.

En conclusión, la tramitación de la actuación y su posterior ejecución es viable en relación que los costes derivados de la misma.

Sostenibilidad económica

En relación con la economía municipal, interesa conocer el impacto de las previsiones contenidas en la modificación en las Haciendas Públicas y, en concreto, en relación con la Hacienda municipal del Valle de Imotz y la localidad de Eraso.

Debido al carácter privado de la modificación, el Ayuntamiento del Valle de Imotz no tendrá ningún coste asociado directamente a la actuación, salvo los propios de tramitación del expediente.

En cuanto a los ingresos que se derivarán de la actuación prevista, podemos diferenciar dos tipos de ingresos:

- a) Por un lado, lo que se produzcan de modo puntual en relación a la modificación prevista.
 - 1- El ayuntamiento obtendrá los ingresos correspondientes a los impuestos (ICIO) y tasas públicas aplicables a la nueva construcción, que se deben aplicar en relación con el coste real y efectivo de las viviendas previstas.
- b) Por otro, los ingresos recurrentes que se produzcan periódicamente en relación con la actividad y el patrimonio.
 - 2- Incremento de la contribución territorial derivado de la ampliación del valor de patrimonio privado resultante de la construcción de la edificación.

Conclusión

La conclusión que obtenemos es que la modificación que se propone tiene un efecto financiero positivo para la Hacienda Pública, por la sostenibilidad económica de la actuación prevista.

Es obvio que las cantidades de ingresos serán superiores a las que pueden estimarse en gastos derivados de la actuación prevista y que básicamente, solo se reducirían a los costes derivados de las oportunas tramitaciones.

En conclusión, cabe asegurar que las determinaciones del planeamiento que se propone modificar contribuirán a favorecer la sostenibilidad económica de las actividades y responsabilidades del Ayuntamiento del Valle de Imotz y el Concejo de Eraso.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Generalidades:

El preceptivo proceso de participación ciudadana establecido en el artículo 7 del TRLFOTU se articulará según el plan contenido en el documento que se incluye a continuación.

Como resultado de las aportaciones que se hagan por parte de los interesados, se elaborarán las correspondientes conclusiones que se integrarán en el Plan Especial de Actuación Urbana como Anexo al mismo.

- Bigüezal a 03 de junio de 2024
- Juan Ignacio Urquía Lus.
- ARQUITECTO N°colegiado 169153 COAVN

