

FECHA **DICIEMBRE 2021**

REF. **19-005**

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

UBICACION **Colonia del Pilar – Artadiburua – Uharte/Huarte**

PROMOTOR **AYUNTAMIENTO DE HUARTE/UHARTEKO UDALA**



ARQUITECTOS **IÑAKI TANGO HUALDE- ARQUITECTO COAVN 2412**

TCGA_{ARQUITECTOS}

NOTA Este documento es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

1.- Legislación de aplicación

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 deroga, entre otras, la LF 35/2002 y la LF 5/2015, tiene su entrada en vigor con fecha 1 de septiembre de 2017.

En el artículo 7 del mencionado Texto Refundido LFOTU se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Pública (PPP) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística.

La nueva legislación no elimina otros procesos obligatorios de participación que ya estaban contemplados en la legislación anterior, y en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de ciertos planes urbanísticos (Planes Generales Municipales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), de manera que se suman ambos procesos pudiendo la ciudadanía participar en uno (haciendo observaciones, propuestas y sugerencias), en otro (formulando alegaciones en el trámite de información pública) o en ambos.

Dicho artículo 7 del D.F.L. 1/2017 establece textualmente:

“Artículo 7. Participación ciudadana.

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

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.”

2.- Objeto y finalidad de los Planes de Participación Pública (PPP)

Los Planes de Participación Pública son los instrumentos básicos de participación y consisten en el diseño del proceso que engloba una serie de actuaciones encaminadas a poner a disposición de la ciudadanía en general, de las organizaciones ciudadanas y de los sectores que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y explicaciones suficientes para que puedan realizar sus aportaciones, propuestas de mejora, críticas, etc., sobre los documentos antes de que estos hayan obtenido su aprobación inicial.

Estos procesos participativos se diseñan inicialmente en los Planes de Participación, y se desarrollan y ejecutan a lo largo de los procesos de elaboración y tramitación del planeamiento.

Las propuestas recibidas en los procesos de participación deben ser analizadas y valoradas para sopesar la posibilidad, oportunidad y/o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento, cuya decisión correrá a cargo del órgano de la Administración que corresponda según queda establecido en la legislación vigente.

Dentro de las Figuras de planeamiento que deben contar con un Plan de Participación y con un proceso participativo previo a su aprobación inicial se encuentran los Planes Especiales de Actuación Urbana, que es el documento que motiva el presente Plan de Participación.

La presente propuesta consiste en la modificación de algunas determinaciones urbanísticas de rango pormenorizado para las parcelas que conforman la Colonia del Pilar, en la calle Artadiburua, de Suelo Urbano Consolidado de Huarte/Uharte incrementando el aprovechamiento urbanístico y por tanto la edificabilidad, afectando al espacio público al plantearse la apertura de la calle Artadiburua hacia el Sur y afectando, por tanto a la parcela privada que configura la zona verde colindante por el sur.

Siendo este tipo de P.E.A.U., el instrumento que requiere este tipo de Planes de Participación, se ha diseñado un proceso de participación, con comunicación y recogida de propuestas y sugerencias.

3.- Contenido del presente Plan de Participación Pública

Identificación de los agentes sociales y ciudadanía interesada en el planeamiento

El Ayuntamiento de Huarte en calidad de promotor del presente Plan de Participación y, por tanto, del Plan Especial de Actuación Urbana de las parcelas que engloban la Colonia del Pilar diseña el presente Plan de Participación como consecuencia de la necesidad de modificar el planeamiento vigente en las parcelas catastrales II a 28 del polígono I de Huarte/Uharte, para incrementar el aprovechamiento y la edificabilidad en las parcelas, posibilitar la apertura de la calle Artadiburua siguiendo las directrices marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 1.982.

En consecuencia, los ciudadanos y las entidades que podrían estar más directamente interesados en el planeamiento son los propietarios de las parcelas afectadas por la propuesta, el Ayuntamiento de Huarte/Uharte, los vecinos ubicados en el entorno próximo de las parcelas, y la ciudadanía en general, si bien esta última previsiblemente en menor medida por la escasa incidencia urbana de la propuesta y su ubicación en un extremo del casco urbano.

Para que los ciudadanos y las entidades interesadas puedan tener un conocimiento claro y de primera mano de la propuesta, se propone una reunión de participación específica con el redactor del P.E.A.U. y con representantes del Ayuntamiento, para lo cual se realizará invitación expresa a cada uno de los propietarios de las parcelas afectadas con la finalidad de que puedan asistir a la reunión de participación ciudadana e intervenir en el proceso participativo.

Se invitará de forma individualizada, como mínimo, a los propietarios de las parcelas que se relacionan a continuación:

- Parcela Catastral II polígono I
- Parcela Catastral I2 polígono I

- Parcela Catastral 13 polígono I
- Parcela Catastral 14 polígono I
- Parcela Catastral 15 polígono I
- Parcela Catastral 16 polígono I
- Parcela Catastral 17 polígono I
- Parcela Catastral 18 polígono I
- Parcela Catastral 19 polígono I
- Parcela Catastral 20 polígono I
- Parcela Catastral 21 polígono I
- Parcela Catastral 22 polígono I
- Parcela Catastral 23 polígono I
- Parcela Catastral 24 polígono I
- Parcela Catastral 25 polígono I
- Parcela Catastral 26 polígono I
- Parcela Catastral 27 polígono I
- Parcela Catastral 28 polígono I
- Parcela Catastral 30 polígono I
- Parcela Catastral 65 polígono I Comunidad de propietarios
- Parcela Catastral 453 polígono I Comunidad de propietarios
- Parcela Catastral 450 polígono I Comunidad de propietarios

El modelo de invitación a enviar a los diferentes agentes descritos sería el siguiente:

Ayuntamiento de Huarte / Uharteko Udala
Plaza San Juan Nº1 - 31260 – Uharteko/Huarte

En cumplimiento de la normativa vigente, por la presente se le informa de que el Ayuntamiento de Huarte/Uharteko Udala, con dirección en Plaza San Juan Nº1, 31260 de Huarte/Uharte (Navarra), pretende tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana en la denominada "Colonia el Pilar" de Huarte/Uharte y que se corresponde con las parcelas catastrales 11 a 28 así como a parte de la parcela colindante perteneciente a la Comunidad de Propietarios de la parcela catastral 65, todas ellas pertenecientes al polígono I de catastro de Huarte.

Tal y como exige la legislación vigente, de forma previa a la tramitación de la documentación necesaria para la tramitación del P.E.A.U., se va a llevar a cabo un proceso participativo al que ustedes están invitados.

La información de la propuesta de ampliación está disponible en la Web del Ayuntamiento de Huarte/Uharte y, dentro del plazo correspondiente, ustedes pueden presentar las aportaciones que estimen oportunas.

No obstante, de cara a ampliar dicha información, se va a celebrar una reunión explicativa y participativa el próximo 28 de diciembre en las instalaciones que el ayuntamiento de Huarte/Uharte dispone en el Edificio Plazaldea, Plaza San Juan Nº5 de Huarte/Uharte, a las 11:00 H.

Se ruega confirmen previamente su asistencia a la reunión para poder dimensionar y organizar la sala adecuadamente.

Con el fin de dar cumplimiento a la normativa vigente, se agradecería nos firme acuse de recibo de la presente notificación.

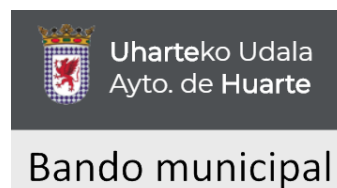
En Huarte/Uharte, a 10 de diciembre de 2021.

Atentamente: Firma acuse de recibo:

Acudirá a la reunión de participación:

Si ☐ No ☐

Además, se plantea una invitación a la ciudadanía y a agentes sociales de Huarte/Uharte en general que puedan estar interesados en el presente proceso participativo. Para ello se publicará el siguiente texto, junto con la documentación anexa, en el tablón de anuncios de la página web del Ayuntamiento de Huarte/Uharte



Proceso de Participación previo al Plan Especial de Actuación Urbana en las parcelas catastrales II a 28 y 65 del polígono I de Huarte.

Tal como establece el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de Julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la elaboración de un Plan Especial de Actuación Urbana (instrumento urbanístico como el presente) deberá contar, antes de su aprobación inicial, con un Proceso de Participación de los agentes sociales afectados, de carácter consultivo.

En base a esta exigencia se adjunta el fichero del PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, presentado por el Ayuntamiento de Huarte/Uharteko Udala

En la reunión de participación se explicarán las principales características de la propuesta de actuación en las parcelas de la Colonia del Pilar, y se dará respuesta a las preguntas que se formulen, dando paso a un turno de aportaciones de quienes asistan.

Los ciudadanos y ciudadanas, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus aportaciones de forma escrita al correo arkitekto@uharte.eus durante el plazo de diez días a contar desde el día siguiente a la fecha de la reunión de participación.

Con la finalidad de realizar el proceso de participación ciudadana y de cara a ampliar la información, se va a celebrar una reunión explicativa y participativa el próximo 28 de diciembre en las instalaciones que el ayuntamiento de Huarte/Uharte dispone en el Edificio Plazaldea, Plaza San Juan Nº5 de Huarte/Uharte, a las 11:00 H.

Se ruega confirmen previamente su asistencia a la reunión para poder dimensionar y organizar la sala adecuadamente.

En Huarte/Uharte, a 10 de diciembre de 2021.

<< acceso telemático a fichero del Plan de Participación >>

4.- Resumen de la propuesta y alternativas

Descripción del ámbito del PEAU

El ámbito del PEAU se circunscribe a un ámbito concreto del municipio y que en el PGOU vigente se denomina "Colonia del Pilar". Tal como se ha mencionado anteriormente este documento afecta a las parcelas catastrales 11 a 28 del polígono I de Uharte, así como a la parcela verde colindante propiedad de la Comunidad de Propietarios Miravalles 2 a 10 (parcela catastral 65 pol.I).

Dichas parcelas actualmente se encuentran edificadas, disponen de todos los servicios e infraestructuras, por lo que se corresponde con Suelo Urbano Consolidado y Uso Residencial de tipología unifamiliar. Las viviendas, mayoritariamente, se desarrollan en Planta Baja, aunque existen tres edificios que han aumentado la edificabilidad mediante la construcción de plantas primera y bajocubierta.

Todas disponen de una configuración semejante con un edificio principal el cual desarrolla el programa de vivienda propiamente dicho, y unos edificios anexos, generalmente de baja calidad constructiva, cuyo uso era de apoyo para las actividades recreativas, ocio o propiamente agrícolas de sus propietarios. Con el paso del tiempo, éstos han ido acondicionándolos a otros usos como puede ser garajes, txokos o anexándolos a las propias viviendas, dotándolos de una mayor calidad, no obviando que otros, al no sufrir modificaciones, se encuentren en un regular estado de conservación. No obstante, no cabe duda de que se trata de unas construcciones sin rigor urbanístico o arquitectónico alguno, que se han construido en función de las necesidades creadas por cada uno de los propietarios.

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 1.982 ya recogía la existencia de construcciones en las parcelas anexas al edificio principal, así como la apertura de la calle Artadiburua en su extremo sur.

A continuación, puede observarse las diferentes construcciones existentes en las parcelas, tanto en el momento de redacción del PGOU vigente (año 1.982) como los descritos en el Catastro actual,



Planeamiento vigente

Las parcelas ubicadas en el ámbito de aplicación del PEAU forman parte del Suelo Urbano de la localidad.

El Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado definitivamente el 20 de agosto de 1.982, mientras que la publicación normativa del mismo se realizó en el BDN 238, de 27 de noviembre de 2.015.

Dicho documento determina que las parcelas del ámbito disponen de una clasificación de Suelo Urbano Consolidado y las califica con Uso Residencial. En la documentación gráfica del mismo se observan unas alineaciones de la edificación.

El planeamiento vigente establece en el punto 4.2.1 "Pormenorizaciones en el suelo urbano de la zona residencial El Prado" que, en la denominada Colonia del Pilar, las condiciones generales de alineaciones, volumen y altura de las edificaciones serán las existentes, salvo en el fondo sur que se deberá comunicar con el nuevo vial tal como se grafía en el plano PG-10.

Descripción y justificación de la propuesta

A pesar de que la normativa urbanística definía lo anteriormente mencionado, el Ayuntamiento, a petición de varios vecinos, autorizó la ampliación de varias viviendas y construcciones dotándoles de una planta más y una mayor ocupación en la parcela.

En el año 2.019, se realizaron por parte de alguno propietarios solicitudes de ampliación de las viviendas en el ámbito, y tras su estudio, se apreció que se otorgaron licencias de ampliación de la edificabilidad en algunas parcelas sin la correspondiente modificación del planeamiento municipal, pero con el visto bueno municipal tras aportar un acuerdo entre los propietarios en el que permitían dichas ampliaciones de los edificios.

Por todo ello, el Ayuntamiento, tras una primera reunión con los propietarios implicados, adoptó la resolución de redactar de oficio, el Plan Especial de Actuación Urbana para la Colonia de El Pilar de manera que posibilitara una futura ampliación de los edificios, aprovechando la actuación para resolver otros aspectos negativos de la ordenación actual y que afectan a la seguridad en la zona.

Por ello se giró visita a las viviendas del ámbito con la finalidad de constatar la realidad física de las mismas, así como de su estado. Dicha visita sirvió a su vez para realizar un levantamiento más fiable de las actuaciones realizadas en las parcelas en los últimos años.

Por lo general, las viviendas se desarrollan en planta baja, a excepción de tres de ellas que han ampliado, construyendo plantas elevadas. En esta visita se detectó la existencia de un gran número de construcciones auxiliares, algunas anexas al edificio principal y otras separadas totalmente, las cuales no tenían ningún rigor ni orden urbanístico, constructivamente muy precarias, aunque en algunos casos los propietarios las habían acondicionado como ampliaciones de vivienda o incluso txokos.

Por ello, el Ayuntamiento, además de dar solución a los problemas anteriormente mencionados, plantea definir una ordenación que favorezca y satisfaga, tanto las pretensiones de los diferentes propietarios, como del interés general.

Para ello se plantea permitir, mediante la presente actuación de dotación que podrá materializarse independientemente en cada parcela del ámbito, ampliar la edificabilidad y modificar las alineaciones y ocupación, de acuerdo a las nuevas determinaciones marcadas por el presente documento.

Por ello, se plantea posibilitar un aumento de edificabilidad en las parcelas, aumentando las alturas permitidas, así como una mayor ocupación en planta baja. Esta actuación conllevaría demoler el resto de construcciones existentes en la parcela que se ubican fuera de las nuevas alineaciones, permitiendo liberar espacio en las parcelas privadas resultantes.

Las razones objetivas y técnicas que nos llevan a impulsar la modificación planteada, son la de posibilitar una lógica ordenación urbanística de las edificaciones haciéndolas partícipes de un correcto aprovechamiento solar y liberando

zona libre privada para las parcelas, así como posibilitar la ampliación de las viviendas o legalizar las ya ampliadas. Además de posibilitar una de las directrices definidas en el Plan General de Ordenación Urbana que es la apertura de la calle Artadiburua hacia el sur conectándolo con la calle Miravalles.

La edificabilidad prevista en las parcelas sería la resultante de las alineaciones y alturas grafiadas en el plano correspondiente.

Alternativas valoradas

Alternativa 1. Mantenimiento del planeamiento vigente.

Esta alternativa mantiene una situación urbanística irregular a las parcelas en las que el Ayuntamiento ha permitido la ampliación de las viviendas y no permitiría la ampliación del resto de viviendas del ámbito.

Alternativa 2.

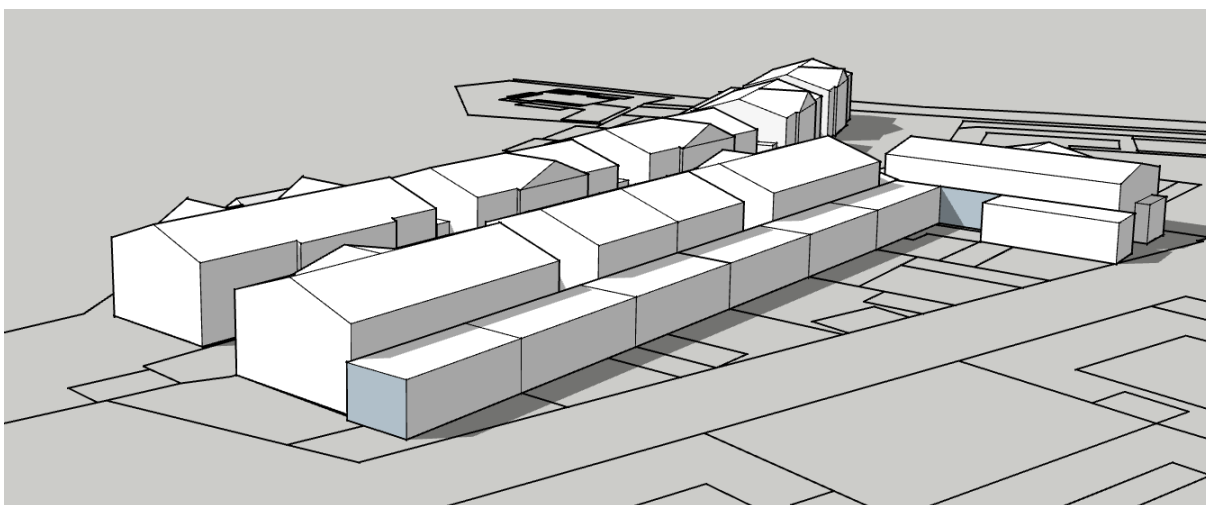
Modificación del planeamiento vigente permitiendo incrementar la edificabilidad y la ocupación de las parcelas en planta baja mediante anexos adosados al límite de parcela y perpendiculares a los volúmenes principales conforme a la siguiente imagen



Esta alternativa generaría un problema de soleamiento en las parcelas y consiguiente merma de aporte energético solar a las viviendas, por lo que no parece la más adecuada.

Alternativa 3.

Modificación del planeamiento vigente permitiendo incrementar la edificabilidad, la altura y la ocupación de las parcelas en planta baja posibilitando que la planta baja dispusiera de un mayor fondo edificable, tal como se aprecia en las siguientes imágenes y debiendo derribar las edificaciones existentes que no cumplan las alineaciones definidas en el nuevo planeamiento.



Alternativa 4.

Modificación del planeamiento vigente permitiendo **dos posibilidades de actuación**, una que los propietarios mantengan la situación actual de las edificaciones en su parcela siempre que éstas se encuentren legalizadas por el planeamiento, así como la posibilidad de incrementar la edificabilidad, la altura y la ocupación de las parcelas en planta baja posibilitando que la planta baja dispusiera de un mayor fondo edificable, tal como se define en la alternativa anterior, debiendo derribar las edificaciones existentes que no cumplan las alineaciones definidas en el nuevo planeamiento.

Siendo la **alternativa número 3**, la adoptada para desarrollar el PEAU, dada la falta de rigor urbanístico de lo existente (alternativa 1), de los problemas de soleamiento y orientación que genera la alternativa 2, así como del importante problema de gestión que generaría la alternativa 4.

A continuación, se plantea un cuadro con la edificabilidad existente y con la propuesta para cada parcela afectada por la modificación:

Parcela catastral	Superficie const. actual s/catastro	Sup. no reflejada en catastro	Superficie construida actual	Superficie conforme al planeamiento	Superficie Fuera de Ordenación	Sup. const. propuesta en caso de sustitución de la edificación	Incremento previsto
Parc.11 pol.1	108,86 m ²		108,86 m ²	108,86 m ²		210,00 m ²	101,14 m ²
Parc.12 pol.1	147,00 m ²		147,00 m ²	147,00 m ²		210,00 m ²	63,00 m ²
Parc.13 pol.1	144,96 m ²		144,96 m ²	144,96 m ²		210,00 m ²	65,04 m ²
Parc.14 pol.1	126,18 m ²		159,35 m ²	126,18 m ²	33,17 m ²	210,00 m ²	83,82 m ²
Parc.15 pol.1	109,09 m ²		109,09 m ²	93,27 m ²	15,82 m ²	210,00 m ²	116,73 m ²
Parc.16 pol.1	223,73 m ²		223,73 m ²	110,21 m ²	113,52 m ²	230,00 m ²	119,79 m ²
Parc.17 pol.1	105,13 m ²	10,40 m ²	115,53 m ²	105,13 m ²	10,40 m ²	210,00 m ²	104,87 m ²
Parc.18 pol.1	126,49 m ²	26,18 m ²	152,67 m ²	89,92 m ²	62,75 m ²	210,00 m ²	120,08 m ²
Parc.19 pol.1	250,64 m ²	12,38 m ²	263,02 m ²	106,47 m ²	156,55 m ²	275,00 m ²	168,53 m ²
Parc.20 pol.1	249,89 m ²		249,89 m ²	150,06 m ²	99,83 m ²	250,00 m ²	99,94 m ²
Parc.21 pol.1	114,85 m ²		114,85 m ²	114,85 m ²		210,00 m ²	95,15 m ²
Parc.22 pol.1	112,76 m ²		112,76 m ²	112,76 m ²		210,00 m ²	97,24 m ²
Parc.23 pol.1	145,00 m ²	13,28 m ²	158,28 m ²	145,00 m ²	13,28 m ²	210,00 m ²	65,00 m ²
Parc.24 pol.1	120,00 m ²		120,00 m ²	120,00 m ²		210,00 m ²	90,00 m ²
Parc.25 pol.1	113,81 m ²		113,81 m ²	113,81 m ²		210,00 m ²	96,19 m ²
Parc.26 pol.1	150,90 m ²		150,90 m ²	150,90 m ²		210,00 m ²	59,10 m ²
Parc.27 pol.1	123,64 m ²	20,00 m ²	143,64 m ²	123,64 m ²	20,00 m ²	210,00 m ²	86,36 m ²
Parc.28 pol.1	116,92 m ²	82,32 m ²	199,04 m ²	116,92 m ²	82,32 m ²	210,00 m ²	93,08 m ²

5.- Estudio de movilidad generada

La propuesta realizada no presenta incremento de movilidad urbana alguna ya que el incremento de edificabilidad se plantea para el mismo número de viviendas que las existentes en la actualidad y no implicaría un incremento de vehículos. La propuesta plantea modificar ligeramente la urbanización exterior lo que permitiría disponer de una plaza de aparcamiento adicional en espacio público.

Además, con la propuesta presentada se mejoraría sustancialmente las características de la red viaria. Por un lado, se plantea permitir la entrada de vehículos por la parte norte de la calle Artadiburua y la salida por el sur, de manera que se convierta en un vial de sentido único y con acceso restringido a los vecinos y a vehículos autorizados. Ello conllevaría una importante mejora en la seguridad viaria.

Finalmente, las características y dimensiones de la red viaria rodada en la zona es suficiente para absorber el tráfico que supone la existencia de estas viviendas.

6.- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4 denominado Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras

necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Por su parte, la legislación foral en el artículo 61 DFL 1/2017 establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) que por su parte señala: “Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas”.

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico. Por una parte, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, la Memoria de Viabilidad trata de justificar que la actuación es viable, además de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetarización de ciertos deberes de cesión.

Por otra parte, la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en el planeamiento municipal y en sus revisiones o modificaciones van a tener en las haciendas municipales de las localidades afectadas. Es decir, se analizan los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior. Se pretende, por tanto, que la Administración Local conozca cuánto van a impactar en su Hacienda las actuaciones que se establecen en el planeamiento urbanístico, sus revisiones y/o modificaciones, coste inmediato y futuro, así como, la cuantificación de su beneficio económico directo (tasas, licencias, ICIO, IBI, etc.), patrimonio de suelo, e indirecto de generación de riqueza, actividad, etc., circunstancias que recoge el presente documento.

Estos análisis se concretan por centrar adecuadamente el objeto del presente documento, en las futuras obras de ampliación de las viviendas que puedan surgir en su caso en aplicación del PEAU que se tramita.

Este expediente tiene por objeto la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana al efecto de actuar urbanísticamente en las parcelas catastrales II a 28 del polígono I de Huarte/Uharte. Mediante el mismo, se pretende posibilitar un incremento de la edificabilidad permitida para cada una de las parcelas en la que se actúa, con el objeto de ampliar la construcción de las viviendas existentes tanto en planta baja como en primera.

La propuesta apenas tiene incidencia económica directa significativa, ya que limita el incremento del aprovechamiento urbanístico y edificabilidad sobre los permitidos en el planeamiento vigente, a un máximo de 1.355,16 m² en la totalidad de las parcelas. (Ver desglose en la tabla siguiente) No obstante, parte de las construcciones se encuentran edificadas y legalizadas por lo que no generaran ingresos por ICIO, aunque si los demás deberes.

Por tanto, procedería el deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante (Ayuntamiento de Huarte/Uharte) el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento en cada parcela. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico. Además del deber de entregar a la Administración competente, el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

La repercusión económica de la propuesta es muy limitada, ya que los servicios urbanos de todo tipo que se prestan en la actualidad por parte del Ayuntamiento de Huarte/Uharte se podrían seguir prestando con los mismos medios personales y materiales.

El Ayuntamiento tendrá un ligero incremento de ingresos recurrentes en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) de la ampliación de la edificación en caso de materializarse, recibirá el porcentaje correspondiente del Impuesto

de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) que dependerá directamente del presupuesto de ejecución material de las futuras obras, y recibirá asimismo el importe económico de la tasa de licencia que corresponda.

INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA

En la siguiente tabla se realiza un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

Parcela catastral	Superficie const. actual	Superficie construida conforme a planeamiento	Sup. const. propuesta en caso de sustitución de la edificación	Incremento previsto	Deberes de la actuación				
					Cesión 10%	Sistema general 15m ² /100m ²	Dotación local 50m ² /115m ²	Plaza aparcam. 0,5 plazas/viv	Dotación supramun. 3m ² /100m ²
Parc.11 pol.1	108,86 m ²	108,86 m ²	210,00 m ²	101,14 m ²	10,11 m ²	15,18 m ²	43,98 m ²	0	3,04 m ²
Parc.12 pol.1	147,00 m ²	147,00 m ²	210,00 m ²	63,00 m ²	6,30 m ²	9,45 m ²	27,40 m ²	0	1,89 m ²
Parc.13 pol.1	144,96 m ²	144,96 m ²	210,00 m ²	65,04 m ²	6,50 m ²	9,76 m ²	28,28 m ²	0	1,96 m ²
Parc.14 pol.1	159,35 m ²	126,18 m ²	210,00 m ²	83,82 m ²	8,38 m ²	12,58 m ²	36,45 m ²	0	2,52 m ²
Parc.15 pol.1	109,09 m ²	93,27 m ²	210,00 m ²	116,73 m ²	11,67 m ²	17,51 m ²	50,76 m ²	0	3,51 m ²
Parc.16 pol.1	223,73 m ²	110,21 m ²	230,00 m ²	119,79 m ²	11,98 m ²	17,97 m ²	52,09 m ²	0	3,60 m ²
Parc.17 pol.1	115,53 m ²	105,13 m ²	210,00 m ²	104,87 m ²	10,49 m ²	15,74 m ²	45,60 m ²	0	3,15 m ²
Parc.18 pol.1	152,67 m ²	89,92 m ²	210,00 m ²	120,08 m ²	12,01 m ²	18,02 m ²	52,21 m ²	0	3,61 m ²
Parc.19 pol.1	263,02 m ²	106,47 m ²	275,00 m ²	168,53 m ²	16,85 m ²	25,28 m ²	73,28 m ²	0	5,06 m ²
Parc.20 pol.1	249,89 m ²	150,06 m ²	250,00 m ²	99,94 m ²	9,99 m ²	15,00 m ²	43,46 m ²	0	3,00 m ²
Parc.21 pol.1	114,85 m ²	114,85 m ²	210,00 m ²	95,15 m ²	9,52 m ²	14,28 m ²	41,37 m ²	0	2,86 m ²
Parc.22 pol.1	112,76 m ²	112,76 m ²	210,00 m ²	97,24 m ²	9,72 m ²	14,59 m ²	42,28 m ²	0	2,92 m ²
Parc.23 pol.1	158,28 m ²	145,00 m ²	210,00 m ²	65,00 m ²	6,50 m ²	9,75 m ²	28,27 m ²	0	1,95 m ²
Parc.24 pol.1	120,00 m ²	120,00 m ²	210,00 m ²	90,00 m ²	9,00 m ²	13,50 m ²	39,14 m ²	0	2,70 m ²
Parc.25 pol.1	113,81 m ²	113,81 m ²	210,00 m ²	96,19 m ²	9,62 m ²	14,43 m ²	41,83 m ²	0	2,89 m ²
Parc.26 pol.1	150,90 m ²	150,90 m ²	210,00 m ²	59,10 m ²	5,91 m ²	8,87 m ²	25,70 m ²	0	1,78 m ²
Parc.27 pol.1	143,64 m ²	123,64 m ²	210,00 m ²	86,36 m ²	8,64 m ²	12,96 m ²	37,55 m ²	0	2,60 m ²
Parc.28 pol.1	199,24 m ²	116,92 m ²	210,00 m ²	93,08 m ²	9,31 m ²	13,97 m ²	40,47 m ²	0	2,80 m ²

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS

La actuación propuesta **NO** plantea actuar sobre la urbanización existente como consecuencia de los incrementos de aprovechamiento urbanístico en las diferentes parcelas. Las afecciones necesarias en la urbanización se plantean siguiendo las determinaciones del PGOU vigente y mediante permuta con sus actuales propietarios llegando a un convenio. Si bien ambas actuaciones se pueden plantear como independientes, se aprovecha el presente expediente para realizar ambas.

ACTUACIONES NECESARIAS PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO QUE POSIBILITEN EL DESARROLLOS URBANÍSTICOS DESCRITO

La actuación propuesta **NO** implica la necesidad de ampliar la capacidad de las infraestructuras existentes, no obstante, se estará a lo que indique Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Análisis de los presupuestos de Uharte/Huarte

Debido a que la actuación que se estudia es menor, en cuanto a intensidad e incidencia, deviene innecesario efectuar un análisis previo exhaustivo de la Hacienda de Uharte en lo que a la evolución de sus presupuestos y los parámetros de gastos e ingresos, grado de autonomía y nivel de endeudamiento se refiere.

No obstante, se pretende que la administración actuante conozca cuánto va a impactar en su Hacienda la actuación de urbanización que va a aprobar en el sentido siguiente:

- Por un lado, su coste inmediato y futuro.
- Por otro lado la cuantificación de su beneficio económico directo (tasas, licencias, ICIO, IBI, etc..., patrimonio del suelo), y del beneficio indirecto (generación de riqueza, actividad, etc,...), circunstancias que recoge la presente Memoria de Sostenibilidad Económica.

Previsión de costes asumidos por la entidad local

Dado el carácter privado de las parcelas en la que se prevé llevar a cabo las actuaciones descritas en el apartado anterior de la presente memoria, así como su ubicación en un ámbito urbano y por lo tanto ya urbanizado previamente, la ejecución del PEAU no conlleva ningún gasto adicional para la hacienda pública del Ayuntamiento de Huarte/Uharte relacionado con el mantenimiento de nueva zona urbana (vía pública, alumbrado, mobiliario urbano, etc.) El incremento de coste viene determinado por la obtención del terreno que se plantea para la apertura de la calle, compensación por la edificación existente y por lo tanto del mantenimiento de esa nueva calle y de la zona verde aledaña.

1- Costes a asumir por incidencia de la propuesta:

La propuesta realizada **NO** precisa de la ejecución de nuevas dotaciones de competencia municipal.

No obstante, dada la necesidad de apertura de la calle, se ha realizado una tasación de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las previsiones del PGOU y que se desarrollan en el PEAU resultando un costo de 5.564,08 € conforme a la Valoración realizada por D. Jesús Aramendia Pardo siguiendo las directrices del Reglamento de Valoraciones, atendiendo a la antigüedad y estado de conservación de las edificaciones, obras, e instalaciones que resultan afectadas, con independencia del suelo, y añadiendo el premio de afección.

2- Costes a asumir por el concepto de “gastos de funcionamiento” municipal:

Dentro de este concepto global o genérico se incluyen los gastos de personal, y conceptualmente se podrían definir como los gastos que ordinariamente debe realizar el Ayuntamiento para dar a los ciudadanos los servicios públicos que son de su competencia. Según esto, los costes y gastos que asume el Ayuntamiento por

tal concepto son proporcionales a la población existente y al uso previsto teniendo en cuenta que no plantea aumento de población, ni de actividad alguna.

En conclusión, a la hora de elaborar una hipótesis de gasto futuro por el concepto global de “gastos de funcionamiento”, consideraremos que el mantenimiento futuro es nulo ya que no se afecta a los espacios públicos, por tanto, **NO** genera incremento de costo alguno para el municipio.

PREVISIÓN DE INGRESOS DERIVADA DE LA ACTUACIÓN

Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento de Uharte/Huarte derivados del desarrollo de la actuación prevista en el PEAU descrito están formados por:

- Impuestos directos
- Otros impuestos indirectos
- Tasas y otros ingresos (licencias urbanísticas, licencias de apertura).
- Así como por la compensación económica debido al incremento de la edificabilidad media ponderada que experimenta la parcela.

Impuestos Directos (contribución territorial urbana, contribución territorial rústica, impuesto de actividades económicas, impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica, e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana).

Contribución Territorial Urbana.

Los ingresos derivados de la contribución urbana se deben calcular aplicando el tipo impositivo fijado en el municipio sobre el valor catastral de los suelos y de las construcciones e instalaciones.

La modificación de plan planteada no genera la creación de nueva superficie de suelo urbano, aunque sí generará un incremento de valor debido a la existencia de nuevas construcciones en la parcela.

Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU)

Este impuesto grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de esta naturaleza, el cual se pone de manifiesto a consecuencia de la transmisión de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio sobre los referidos terrenos.

En principio no se prevé la aplicación de este impuesto dado que no se plantea transmitir la propiedad de los mismos.

Impuestos Indirectos (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras).

Previsión de costos

Aplicando los valores de la Ponencia de Valoración de Uharte/Huarte aprobada por Resolución 46/2021, de 8 de octubre del Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales publicada en el BDN 244 de 21/10/2021, para la Zona de Valor 02. Zonas de uso residencial con vivienda en edificación unifamiliar, la cual cifra en 1.231,67€/m² el coste de ejecución material estimado para la ejecución de una vivienda, obtenemos que el coste total de la ampliación planteada será de:

Parcela catastral	Superficie a ampliar	Costo Ejecución por m ² const.	Presupuesto ampliación	I.C.I.O. 5% sobre PEM
Parcela catastral 11 pol.1	101,14 m ²	1.231,67 €/m ²	124.571,10 €	6.228,56 €
Parcela catastral 12 pol.1	63,00 m ²		77.595,21 €	3.879,76 €
Parcela catastral 13 pol.1	65,04 m ²		80.107,82 €	4.005,39 €
Parcela catastral 14 pol.1	83,82 m ²		103.238,58 €	5.161,93 €
Parcela catastral 15 pol.1	116,73 m ²		143.772,84 €	7.188,64 €
Parcela catastral 16 pol.1	119,79 m ²		7.722,57 €	386,13 €

Parcela catastral 17 pol.1	104,87 m ²		129.165,23 €	6.458,26 €
Parcela catastral 18 pol.1	120,08 m ²		147.898,93 €	7.394,95 €
Parcela catastral 19 pol.1	168,53 m ²		14.755,41 €	737,77 €
Parcela catastral 20 pol.1	99,94 m ²		135,48 €	6,77 €
Parcela catastral 21 pol.1	95,15 m ²		117.193,40 €	5.859,67 €
Parcela catastral 22 pol.1	97,24 m ²		119.767,59 €	5.988,38 €
Parcela catastral 23 pol.1	65,00 m ²		80.058,55 €	3.294,72 €
Parcela catastral 24 pol.1	90,00 m ²		110.850,30 €	5.542,52 €
Parcela catastral 25 pol.1	96,19 m ²		118.474,34 €	5.923,72 €
Parcela catastral 26 pol.1	59,10 m ²		72.791,70 €	3.639,58 €
Parcela catastral 27 pol.1	86,36 m ²		106.367,02 €	5.318,35 €
Parcela catastral 28 pol.1	93,08 m ²		114.643,84 €	5.732,19 €
Total I.C.I.D. en caso de ejecutarse todas las ampliaciones de viviendas				83.455,50 €

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. (I.C.I.D.).

Este impuesto se ha calculado aplicando el porcentaje establecido en la ordenanza municipal (5,00%) sobre el coste de ejecución material de las obras. El momento de devengo se produce al inicio de las mismas. Estimándose que se plantea su ejecución a finales de este mismo año.

Aplicando los costes de edificación y urbanización previstos en la Ponencia de Valores Catastrales sobre los metros cuadrados previstos de cada uso calcularemos el importe de ejecución material de las obras.

Aplicando los valores reales planteados en la memoria de viabilidad de la operación el I.C.I.D. sería:

$$1.669.109,92 \text{ €} \times 5,00 \% = \mathbf{83.455,50 \text{ €}}.$$

Tasas, precios públicos y otros ingresos

(Cesiones del 10% del aprovechamiento urbanístico, tasas por la expedición de licencias urbanísticas y de AA.CC.).

Tasas por la licencia de obras de construcción del edificio.

Las tasas de tramitación de las licencias de obras y licencias de primera utilización, actualmente en vigor en Noain, son de 60,00 € cada una de ellas.

Cesión del 10 % de la edificabilidad a ejecutar.

Conforme se describe en el documento de valoración del PEAU, el importe de cesión correspondiente al 10 % de la nueva edificabilidad planteada es de **43.771,67 €**.

Reserva para espacios libres públicos con carácter de sistemas generales.

Conforme se describe en el documento de valoración del PEAU, la reserva de espacios libres con carácter de sistema general será de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial. Dada la imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente se sustituirá la entrega de suelo por su valor en metálico. Dicho importe de cesión es en la actualidad de **13.128,92 €**.

Reserva para espacios libres públicos con carácter de dotaciones locales.

Conforme se describe en el documento de valoración del PEAU, la reserva de espacios libres con carácter de dotación local será de 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial. Dada la imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente se sustituirá la entrega de suelo por su valor en metálico. Dicho importe de cesión es en la actualidad de **38.043,92 €**.

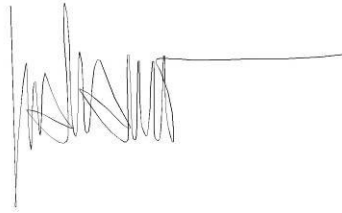
Reserva para espacios libres públicos con carácter de dotación supramunicipal.

Conforme se describe en el documento de valoración del PEAU, la reserva de espacios libres con carácter de dotación supramunicipal será de 3 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial. Dada la imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente se sustituirá la entrega de suelo por su valor en metálico. Dicho importe de cesión es en la actualidad de **2.630,17 €**.

7.- CONCLUSIÓN

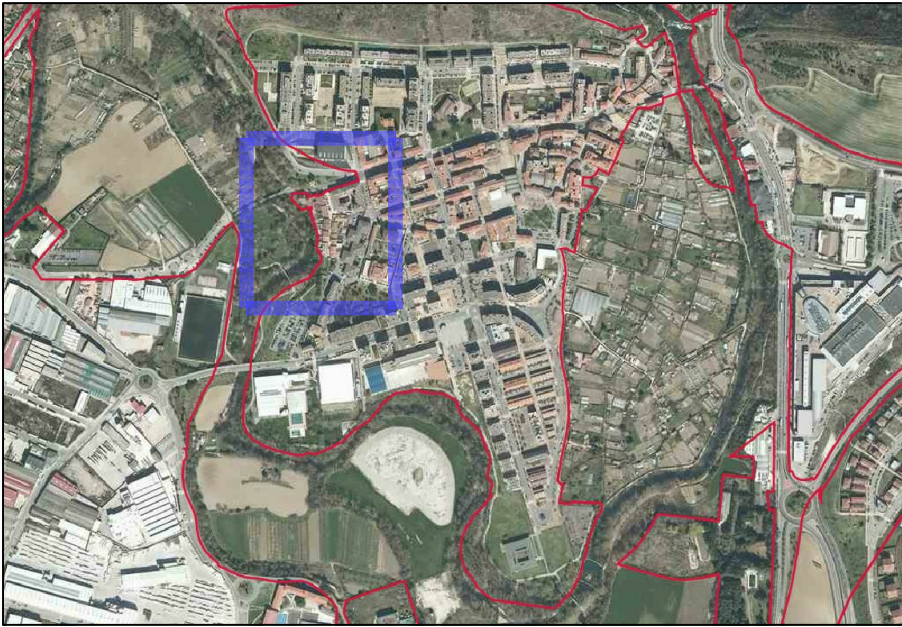
Estando redactando este Plan de Participación previo a la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana de acuerdo a las disposiciones en vigor emanadas de los Reglamentos vigentes, es por lo que se somete a la consideración y estudio por parte del Ayuntamiento de Uhart/Uharteko Udala, para que concedan su autorización que con esta fecha se solicita.

Iñaki Tanco Hualde.
Arquitecto
Colegiado COAVN 2.412

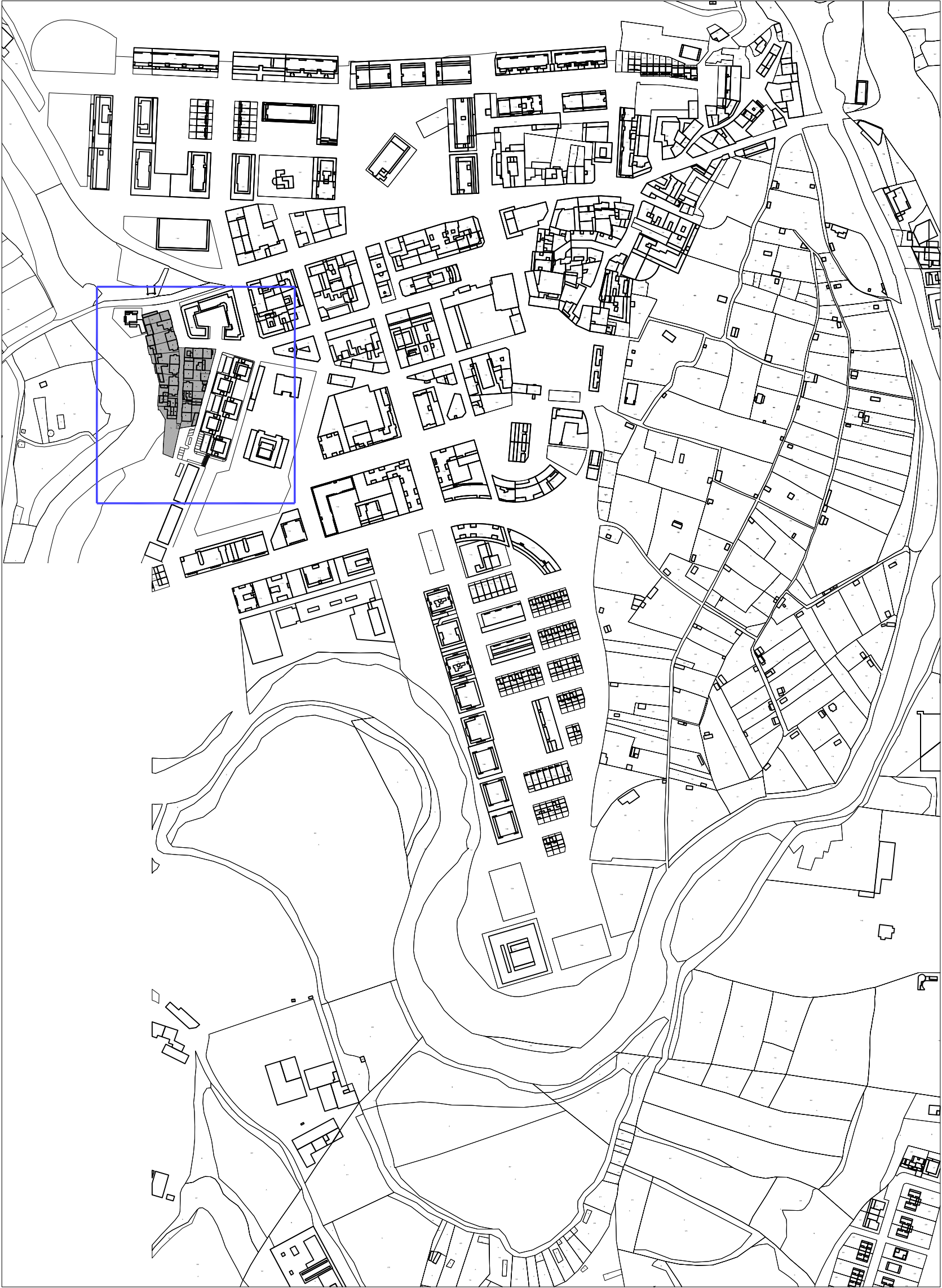


Pamplona/Iruña,
Diciembre de 2021

PLANO DE SITUACIÓN




ORTOFOTO



EXPEDIENTE REF. 19-005
**PLAN ESPECIAL DE
ACTUACIÓN URBANA**
PARCELAS CATASTRALES 12 a 28 POL.1
ARTADIBURUA - HUARTE
NOVIEMBRE 2020

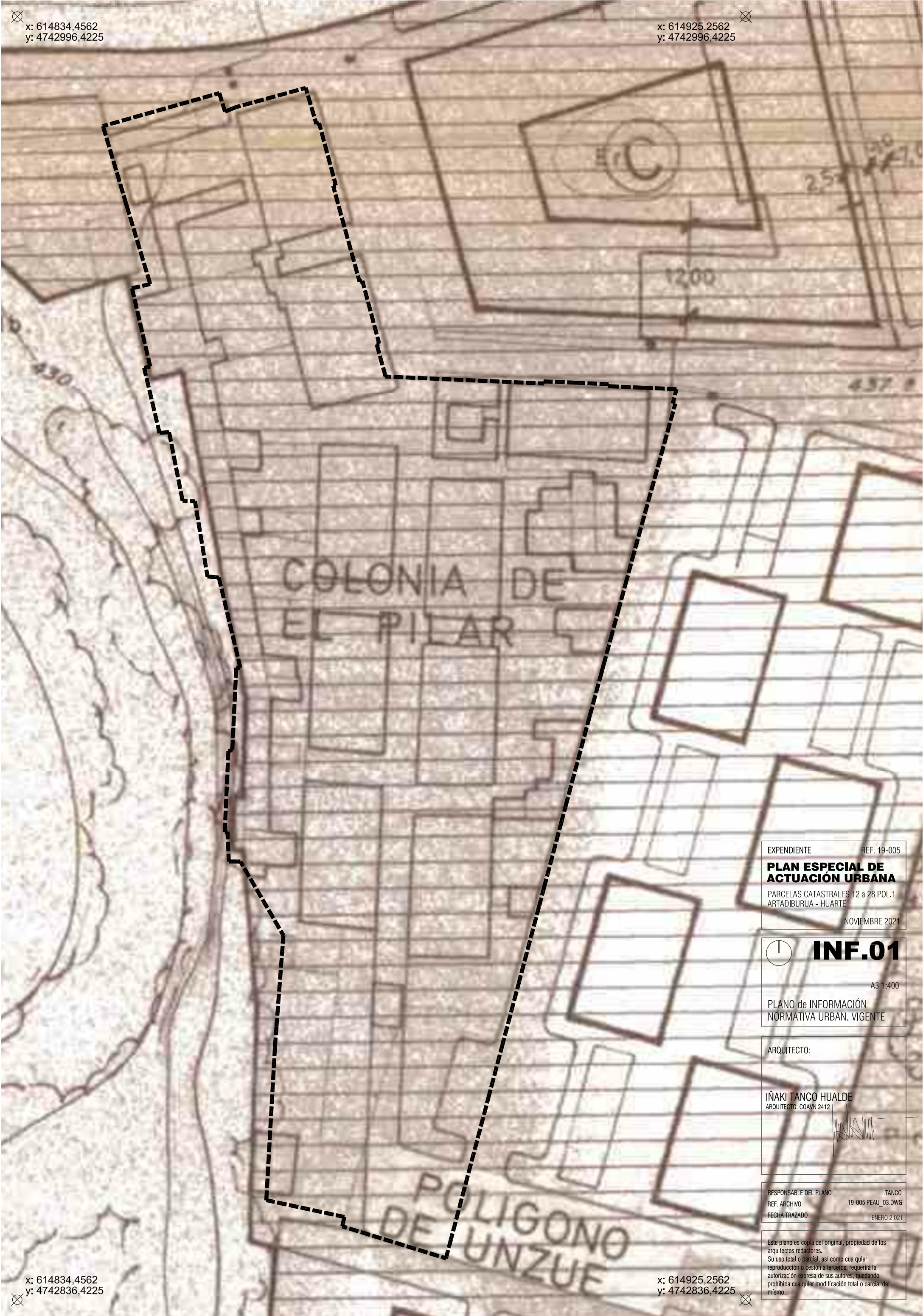
 **SIT.01**
A3 1:4000
SITUACIÓN

ARQUITECTO:

IÑAKI TANCO HUALDE
ARQUITECTO. COAVN 2412


RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
REF. ARCHIVO 19-005 PEAU.DWG
FECHA TRAZADO ENERO 2.021

Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.



x: 614834,4562
y: 4742996,4225

x: 614925,2562
y: 4742996,4225

EXPEDIENTE REF. 19-005
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELAS CATASTRALES 12 a 28 POL.1
ARTADIBURUA - HUARTE
NOVIEMBRE 2021

 **INF.01**
A3 1:400
PLANO de INFORMACIÓN
NORMATIVA URBAN. VIGENTE

ARQUITECTO:

IÑAKI TANCO HUALDE
ARQUITECTO. COAVN 2412


RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
REF. ARCHIVO 19-005 PEAU_03.DWG
FECHA TRAZADO ENERO 2.021

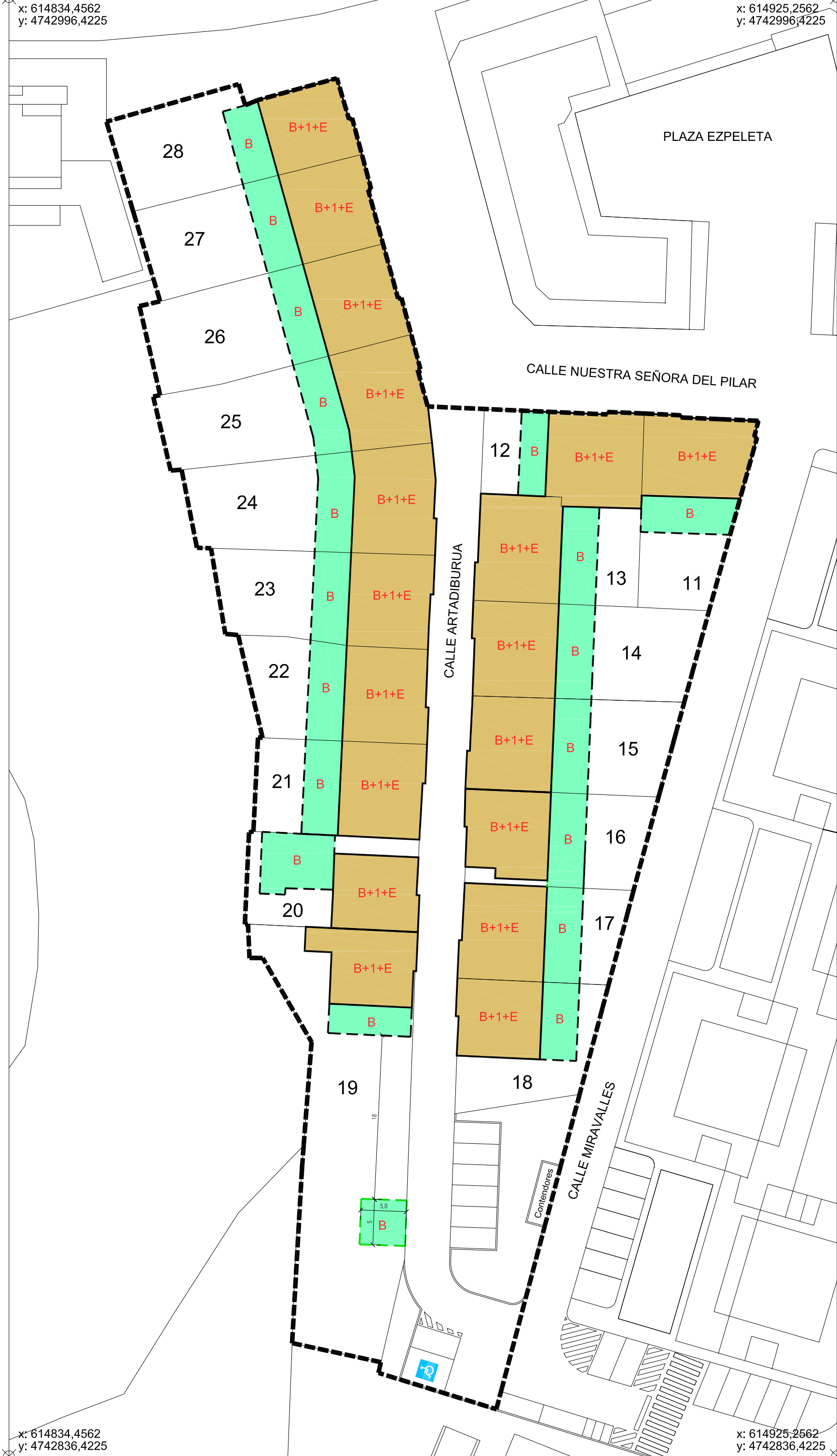
Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores. Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

x: 614834,4562
y: 4742836,4225

x: 614925,2562
y: 4742836,4225

x: 614834,4562
y: 4742996,4225

x: 614925,2562
y: 4742996,4225



Alineaciones propuestas

Alineación máxima planta baja




Alineación máxima planta primera



Nota:
Parcelas 16, 19 y 20.
Las alineaciones son las existentes
para el edificio principal y máximas
para las zonas en planta baja

EXPEDIENTE REF. 19-005
**PLAN ESPECIAL DE
ACTUACIÓN URBANA**
PARCELAS CATASTRALES 12 a 28 POL.1
ARTADIBURUA - HUARTE
NOVIEMBRE 2021

 **OR.02**
A3 1:400
ORDENACIÓN PROPUESTA
ALINEACIONES Y ALTURAS

ARQUITECTO:

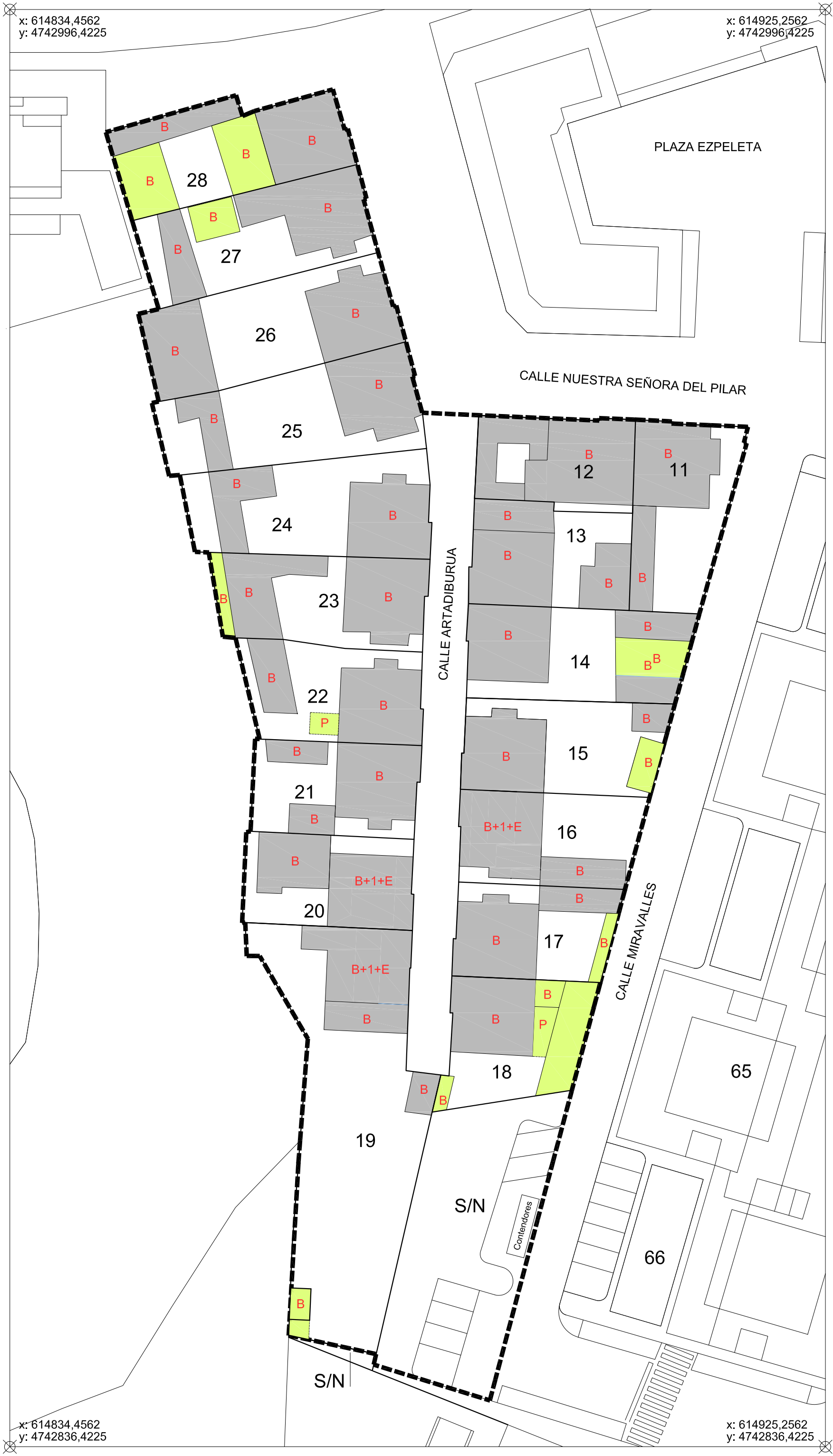
IÑAKI TANGO HUALDE
ARQUITECTO. COAVN 2412


RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
REF. ARCHIVO 19-005 PEAU_03.DWG
FECHA TRAZADO ENERO 2.021

Este plano es copia del original, propiedad de los
arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier
reproducción o cesión a terceros, requerirá la
autorización expresa de sus autores, quedando
prohibida cualquier modificación total o parcial del
mismo.

x: 614834,4562
y: 4742836,4225

x: 614925,2562
y: 4742836,4225



Régimen de la Edificación

- Edificación consolidada
- Fuera de Ordenación

EXPEDIENTE REF. 19-005

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

PARCELAS CATASTRALES 12 a 28 POL.1
ARTADIBURUA - HUARTE

NOVIEMBRE 2021

INF.02

A3 1:400

INFORMACIÓN
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

ARQUITECTO:

IÑAKI TANCO HUALDE
ARQUITECTO. COAVN 2412

RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO

REF. ARCHIVO 19-005 PEAU_03.DWG

FECHA TRAZADO ENERO 2.021

Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores. Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.