



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL PUM

**NUEVO ARTÍCULO 4 BIS UC-AVDA. SAN MARTÍN DE UNX
DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR
DEL PLAN MUNICIPAL DE OLITE**

DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE OLITE - ERRIBERRI
Diciembre de 2019

Índice

1. MEMORIA	3
1.01. ANTECEDENTES.....	3
1.02. CONSIDERACIONES.....	3
1.03. OBJETO.....	4
1.04. TIPO DE MODIFICACIÓN.....	4
1.05. MARCO LEGAL.....	4
1.06. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE UN PEAU.....	4
1.07. CONTENIDO DEL PEAU.....	5
1.08. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	6
1.09. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	6
1.10. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	7
2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	8
2.01. ESTUDIO COMPARADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES.....	9
2.02. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS.....	9
2.03. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN.....	9
2.04. AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN.....	9
2.05. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....	9
2.06. CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES.....	10
3. NORMATIVA	12
3.01. NORMATIVA VIGENTE.....	12
3.02. NORMATIVA PROPUESTA.....	14

MEMORIA

1.01. ANTECEDENTES.

El Art. 4 UC-3 ENSANCHE EXTENSIVO EN PARCELAS PEQUEÑAS de la Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal de Olite, regula las condiciones edificatorias de parcelas pequeñas.

El criterio general seguido en las unidades consolidadas que no tienen una ocupación intensiva del suelo es el de ocupar con edificación solamente un porcentaje de la parcela. Según la tipología de las parcelas de cada zona el porcentaje de ocupación varía, siendo un porcentaje mayor en la UC-3, parcelas de las agrupaciones homogéneas (barrios de Venecia y Corea) y parcelas pequeñas (el 75 %), mientras que es menor en la UC-4, parcelas de tamaño mediano (el 35 %) y UC-5 parcelas de tamaño grande (el 25 %).

La manzana situada en el comienzo de la Avda. de San Martín de Unx figura en el plano G-3 de Gestión de PUM dentro de la UC-3.

La normativa por tanto indica que en caso de realizar obras de nueva planta en dichas parcelas se debe ocupar con edificación como máximo el 75 % de la superficie de la parcela.

1.02. CONSIDERACIONES.

La realidad construida de la manzana primera de los números pares de la Avda. de San Martín de Unx es que hay siete parcelas con viviendas unifamiliares adosadas en las que las edificaciones ocupan la totalidad de la parcela.

La tipología de las viviendas construidas en la década de los años 30 del siglo pasado en su origen era la de vivienda unifamiliar de planta con un corral anejo. Con el paso del tiempo los corrales se han edificado y se han ampliado las viviendas en altura de manera que en la actualidad la mayoría de parcelas cuentan con edificación en planta baja y planta elevada. En varias de ellas la planta elevada ocupa la totalidad de la parcela.

La manzana está muy próxima al Palacio por lo que históricamente se ha considerado conveniente restringir las alturas de las edificaciones para mantener la importancia del monumento. En la actualidad la altura máxima que se permite edificar es de planta baja más una altura.

La normativa urbanística de Olite dispone de varios artículos que regulan la edificación de un modo genérico en las zonas urbanas consolidadas, al margen del Casco Histórico.

La que permite una mayor densidad edificatoria es la UC-2 con una posibilidad de edificar PB+2 alturas. Las siguientes zonas permiten solamente PB+1 altura, si bien es en estas últimas se restringe la ocupación de la parcela del modo antes señalado.

No existe por tanto una zona en la que se permita la ocupación total de la parcela y limitada en altura a PB+1.

1.03. OBJETO.

La presente Modificación del Plan Municipal de Olite-Erriberri tiene por objeto crear un nuevo artículo de la Normativa Urbanística Particular llamado artículo 4 BIS UC-AVDA. DE SAN MARTÍN DE UNX que posibilite la edificación de planta baja y una altura y una ocupación de la totalidad de la parcela, siendo el resto de condiciones similares a las señaladas en el artículo 4 UC-3 ENSANCHE EXTENSIVO EN PARCELAS PEQUEÑAS.

1.04. TIPO DE MODIFICACIÓN.

El artículo 49 del Decreto Foral Legislativo 1/2.017 de 26 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral del Territorio y Urbanismo explicita los tipos de determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.

El apartado 3 explicita las determinaciones de ordenación pormenorizada, y la letra c) de dicho artículo señala lo siguiente:

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones así como su morfología y tipología.

La modificación presente establece modificaciones respecto a las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología, por lo que se trata de una modificación pormenorizada.

El Plan Urbanístico Municipal establece que en cada artículo de la Normativa Urbanística Particular son determinaciones de ordenación urbanística estructurante aquellas que están señaladas en negrita.

En el artículo 4 solamente están en negrita la clasificación del Suelo: Suelo Urbanos Consolidado y la Calificación: Residencial unifamiliar.

Ninguna de las dos determinaciones se modifica con la creación del nuevo artículo 4 BIS UC-AVDA. DE SAN MARTÍN DE UNX.

1.05. MARCO LEGAL.

El marco legal en el que se lleva a cabo el presente Plan Especial de Actuación Urbana es el Decreto Foral Legislativo 1/2.017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y urbanismo, que en su artículo 77 apartado 6 señala lo siguiente:

“La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.”

1.06. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACION DE UN PEAU.

Al tratarse la Unidad UC-3 de una unidad de suelo urbano consolidado y pretender modificarse determinaciones urbanísticas, la modificación debe tramitarse mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

1.07. CONTENIDO DEL PEAU.

El Decreto Foral Legislativo 1/2.017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y urbanismo, en lo relativo al contenido de los PEAU establece lo siguiente:

Artículo 61

Apartado 4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

Apartado 5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:

- a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.*
- b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 56.5.f) de esta Ley Foral.*

Artículo 62.

Apartado 4. Con carácter previo, la ordenación y ejecución de las actuaciones señaladas en los apartados anteriores requerirán la realización de una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que garantice su viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de*

la inversión, incluyendo tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración así como el impacto en las correspondientes haciendas públicas.

Apartado 5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán la justificación de la actuación y todas las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, entre las que se contendrán la delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación conjunta, los usos y la edificabilidad máxima asignada, la definición de espacios públicos y de cesión apropiados a la actuación, el señalamiento de los compromisos, obligaciones públicas y privadas, programa y plazos de ejecución, avance de la equidistribución y de las obras de urbanización necesarias, el plan de realojo temporal y definitivo, las medidas necesarias, incluyendo la ocupación de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para alcanzar las medidas de accesibilidad universal o reducción energética.

1.08. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito que abarca el nuevo artículo 4 BIS UC-AVDA. DE SAN MARTÍN DE UNX es el comprendido por las parcelas 979, 980, 981, 982, 983, 984 y 985 del polígono 16 del catastro municipal.

1.09. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El art. 4 UC-3 Ensanche extensivo en parcelas pequeñas de la Normativa Particular del Plan Municipal de Olite-Erriberri, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 4.- U.C.-3 ENSANCHE EXTENSIVO EN PARCELAS PEQUEÑAS

1.- DETERMINACIONES GENERALES.

-Clasificación del suelo *Suelo Urbano Consolidado.*
-Calificación *Residencial. Vivienda unifamiliar adosada.*

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- *Alineación exterior, definida por el cierre de parcela, conforme a lo grafiado en los planos.*
- *Altura máxima de la edificación conforme a lo grafiado en los planos.*
- *Se permite una ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación del 75%.*

3.- NORMAS DE CESIONES.

- *En los supuestos en los que la alineación propuesta por el P.G.M. no se corresponda con la actual se actuará conforme a lo establecido en el Artículo 30.3 de la Normativa Urbanística General.*

4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO.

- *El Aprovechamiento está definido por la ocupación en planta baja, el fondo máximo edificable en plantas elevadas y la altura máxima de la edificación.*
- *Superficie de parcela mínima = 150 m².*

5.- NORMAS DE GESTIÓN.

- *Sistema de Actuación: Actuación Directa.*
- *En los supuestos de sustitución de la edificación actual y obra nueva se deberá reurbanizar el frente de parcela.*
- *Las edificaciones existentes con un aprovechamiento superior al permitido en esta Unidad se consolidan y en las mismas se podrán realizar obras de reforma y rehabilitación. En el supuesto de obras nuevas, deberán ajustar su altura y fondo edificado a las limitaciones impuestas en este artículo.*

El nuevo artículo plantea suprimir la norma de ordenación que limita la ocupación máxima de la parcela con edificación al 75 % de su superficie y permitir la ocupación del 100 % de la superficie con edificación.

1.10. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La tipología de las viviendas cuando se construyeron era de viviendas con jardín o corral trasero, ya que las necesidades de los usuarios de las viviendas así lo requerían. Es la misma tipología que los barrios de "viviendas baratas" que se construyeron en toda Navarra. En la mayoría de los desarrollos que todavía existen de esta tipología, se mantiene la zona de jardín o corral en la parte trasera de la parcela.

La particularidad de esta manzana es que tiene acceso desde vía pública por la parte delantera de la parcela (Avda. de San Martín de Unx) y por la parte

trasera (Trasera del Paseo de Dña. Leonor), siendo este último acceso el orientado al sur y a una vial sin apenas tráfico, al contrario de la fachada principal, orientada al norte y con el tráfico hasta hace poco el de la carretera hacia San Martín de Unx. Todo ello ha provocado que la mayoría de las viviendas han reorientado el acceso por la fachada sur y han construido y ampliado las edificaciones eliminando los corrales o zonas sin edificar.

Pasado el tiempo la manzana ha quedado integrada en la trama urbana y la tipología de la vivienda ha cambiado siendo en la actualidad edificios con una ocupación completa de la parcela.

Teniendo en cuenta que las parcelas apenas superan los 100 m², la normativa vigente obliga a que, en caso de sustituciones aparezcan zonas sin edificación de unos 25 m², lo cual no aporta mejoras a la trama urbana ni a la tipología edificatoria.

La justificación de esta modificación es proveer de una coherencia volumétrica a la manzana afectada, de modo que en caso de nuevas edificaciones el volumen sea continuo y las edificaciones colmaten las alineaciones, estableciéndolas como obligatorias.

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.01. ESTUDIO COMPARADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES

En apartados anteriores se han analizado los parámetros urbanísticos que se propone variar.

Se varía únicamente la edificabilidad, sin cambios de uso.

La suma de la superficie de las siete parcelas afectadas es 758,73 m². La superficie que actualmente hay que dejar sin edificar en las parcelas alcanza 189,93 m².

El incremento de edificación que se propone es 189,93 m² x 2 alturas, es decir 379,37 m².

Tomando como referencia transacciones realizadas en Olite en el año 2018 en la tipología de parcelas que nos ocupa se puede concluir que el precio en Olite del valor de suelo urbanizado está entre 50 y 80 €/m². Se toma como valor de cálculo el de 65 €/m².

Valor del 10 % del incremento de edificabilidad:

$379,37 \text{ m}^2 \times 6,5 \text{ €/m}^2 = 2.465,87 \text{ €}$ para toda la unidad.

2.02. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

La actuación propuesta no tiene repercusiones en urbanizaciones públicas, ya que se trata de suelo urbano consolidado y con redes existentes y en perfecto funcionamiento. No se hace ninguna estimación de importe de inversión.

2.03. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

No hay transformación física de espacios urbanos públicos y la única transformación posible es la de las volumetrías de los particulares.

El impacto sobre el patrimonio de los particulares se circunscribe a la valoración del 10 % del incremento de la edificabilidad que se provoca en las parcelas afectadas. Esto supone una media de 350 € por cada una de las parcelas afectadas.

No se prevé la participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos.

2.04. AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

Al no haber inversiones en espacios públicos no hay que hacer ningún estudio de amortización de las inversiones ni financiación de la operación.

2.05. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

El impacto en la hacienda local referente al mantenimiento de las redes es nulo, ya que las redes no se modifican por lo que el incremento de los costes de mantenimiento es 0 €.

Los posibles incrementos económicos que puede provocar la actuación propuesta tienen su origen en los siguientes apartados:

Costes de la urbanización y entorno	000.- €
Ingresos por ICIO de edificaciones	9.509,13 €
<u>Ingresos por incremento de edificabilidad</u>	<u>2.465,87 €</u>
Saldo provisional	11.975,00 €

El impacto económico de la modificación propuesta en la hacienda municipal que es la encargada de las labores de mantenimiento de las instalaciones urbanas asciende a 11.975,00 €, por lo que se puede concluir que el impacto es inapreciable en un presupuesto municipal que está por encima de 4.000.000,00 €.

2.06. CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES

Se analizan los siguientes aspectos.

- Espacios libres públicos con carácter general.
- Equipamientos comunitarios y dotaciones locales.
- Aparcamientos.
- Movilidad.

2.06.01. Espacios libres con carácter general.

Los espacios públicos se deben cuantificar en el conjunto del municipio, según lo señalado en el RDL 1/2017. El artículo 55, apartado 3, letra a) señala concretamente:

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.

Según la Memoria del PGM la superficie destinada a zonas libres y áreas verdes en el conjunto del municipio es de 52.469 m² muy por encima de la superficie mínima establecida en la normativa de 33.465 m².

La incidencia del incremento previsto en la actuación de 379,37 m² es de 60 m² según el parámetro más desfavorable. El sistema general de espacios libres previsto en el PGM puede absorber sin modificaciones el incremento de edificabilidad previsto.

02.06.02. Equipamientos comunitarios y dotaciones locales.

Las reservas para suelo dotacional deben efectuarse en Suelo Urbanizable. Al tratarse esta unidad de Suelo Urbano no procede la reserva de suelo para usos dotacionales.

02.06.03. Reserva para aparcamientos.

La normativa indica que deben preverse tres plazas de aparcamiento por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas por cada 100 m² de usos comerciales y terciarios. En este caso se pueden computar que el incremento de 379,37 m² edificables pueden corresponder a un equivalente a 3 viviendas, por lo que deben preverse 1,5 nuevas plazas de aparcamiento en suelo público. Según la normativa debe haber al menos 3,5 plazas de aparcamiento en suelo público, en el entorno.

El entorno dispone de plazas suficientes para cumplir con los estándares actuales y futuros.

Además las viviendas cuentan la mayoría con garajes interiores a las viviendas.

02.06.04. Repercusión en la movilidad.

Al no haber modificación en la urbanización se considera que la afección a la movilidad y accesibilidad es nula.

NORMATIVA

3.01. NORMATIVA VIGENTE

3.01.01. Documentación escrita

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

ARTÍCULO 4.- U.C.-3 ENSANCHE EXTENSIVO EN PARCELAS PEQUEÑAS

1.- DETERMINACIONES GENERALES.

-**Clasificación del suelo Suelo Urbano Consolidado.**
-**Calificación Residencial. Vivienda unifamiliar adosada.**

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- *Alineación exterior, definida por el cierre de parcela, conforme a lo grafiado en los planos.*
- *Altura máxima de la edificación conforme a lo grafiado en los planos.*
- *Se permite una ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación del 75%.*

3.- NORMAS DE CESIONES.

- *En los supuestos en los que la alineación propuesta por el P.G.M. no se corresponda con la actual se actuará conforme a lo establecido en el Artículo 30.3 de la Normativa Urbanística General.*

4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO.

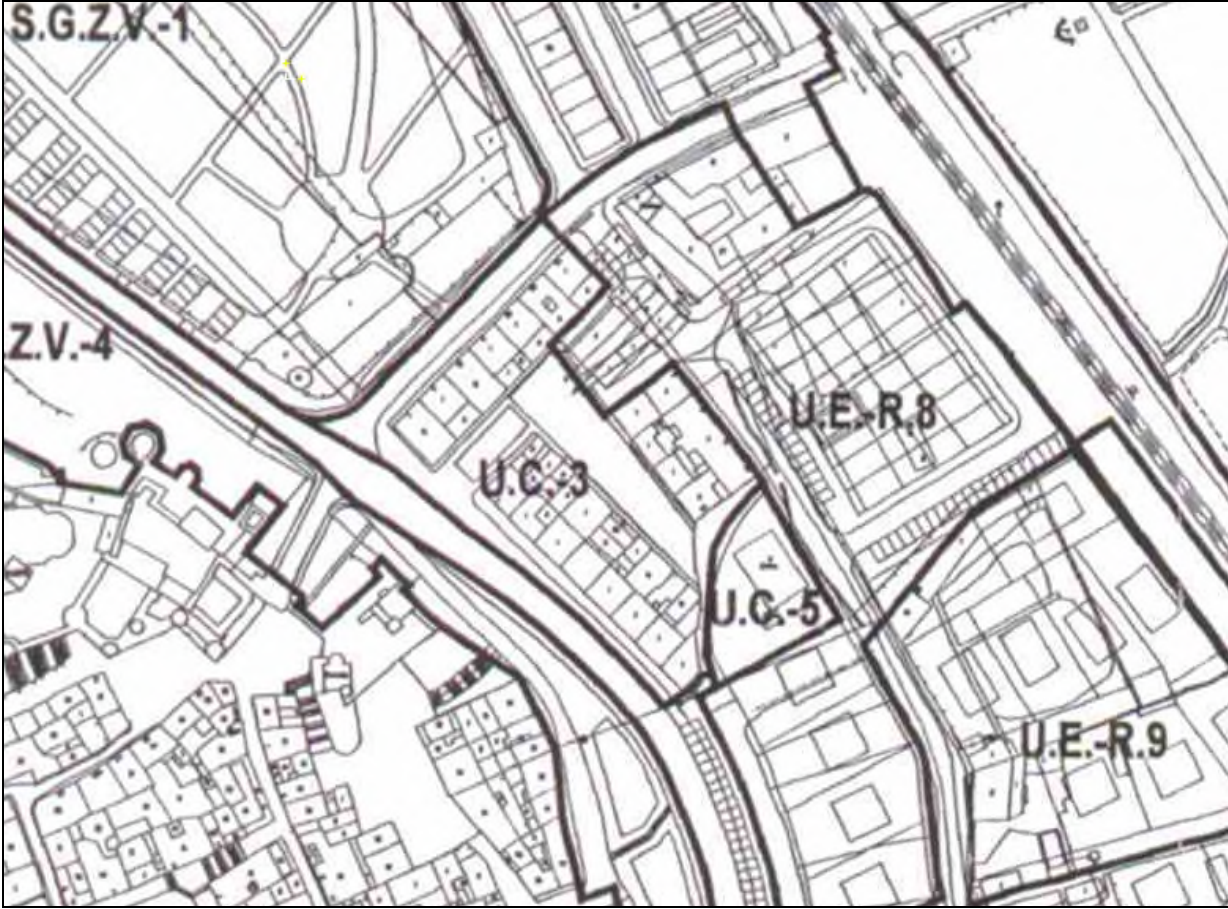
- *El Aprovechamiento está definido por la ocupación en planta baja, el fondo máximo edificable en plantas elevadas y la altura máxima de la edificación.*
- *Superficie de parcela mínima = 150 m².*

5.- NORMAS DE GESTIÓN.

- *Sistema de Actuación: Actuación Directa.*
- *En los supuestos de sustitución de la edificación actual y obra nueva se deberá reurbanizar el frente de parcela.*
- *Las edificaciones existentes con un aprovechamiento superior al permitido en esta Unidad se consolidan y en las mismas se podrán realizar obras de reforma y rehabilitación. En el supuesto de obras nuevas, deberán ajustar su altura y fondo edificado a las limitaciones impuestas en este artículo.*

3.01.02. Documentación gráfica

Plano G-3 Gestión. Desagregación Territorial Pormenorizada.
Normativa vigente.



3.02. NORMATIVA PROPUESTA**3.02.01. Documentación escrita****NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR****ARTÍCULO 4BIS.- U.C.-AVDA. DE SAN MARTÍN DE UNX****1.- DETERMINACIONES GENERALES.**

-**Clasificación del suelo Suelo Urbano Consolidado.**
-**Calificación Residencial. Vivienda unifamiliar adosada.**

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- *Alineación exterior, definida por el cierre de parcela, conforme a lo grafiado en los planos.*
- *Altura máxima de la edificación conforme a lo grafiado en los planos.*
- **Se permite una ocupación de la totalidad de la superficie de la parcela con edificación.**

3.- NORMAS DE CESIONES.

- *En los supuestos en los que la alineación propuesta por el P.G.M. no se corresponda con la actual se actuará conforme a lo establecido en el Artículo 30.3 de la Normativa Urbanística General.*

4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO.

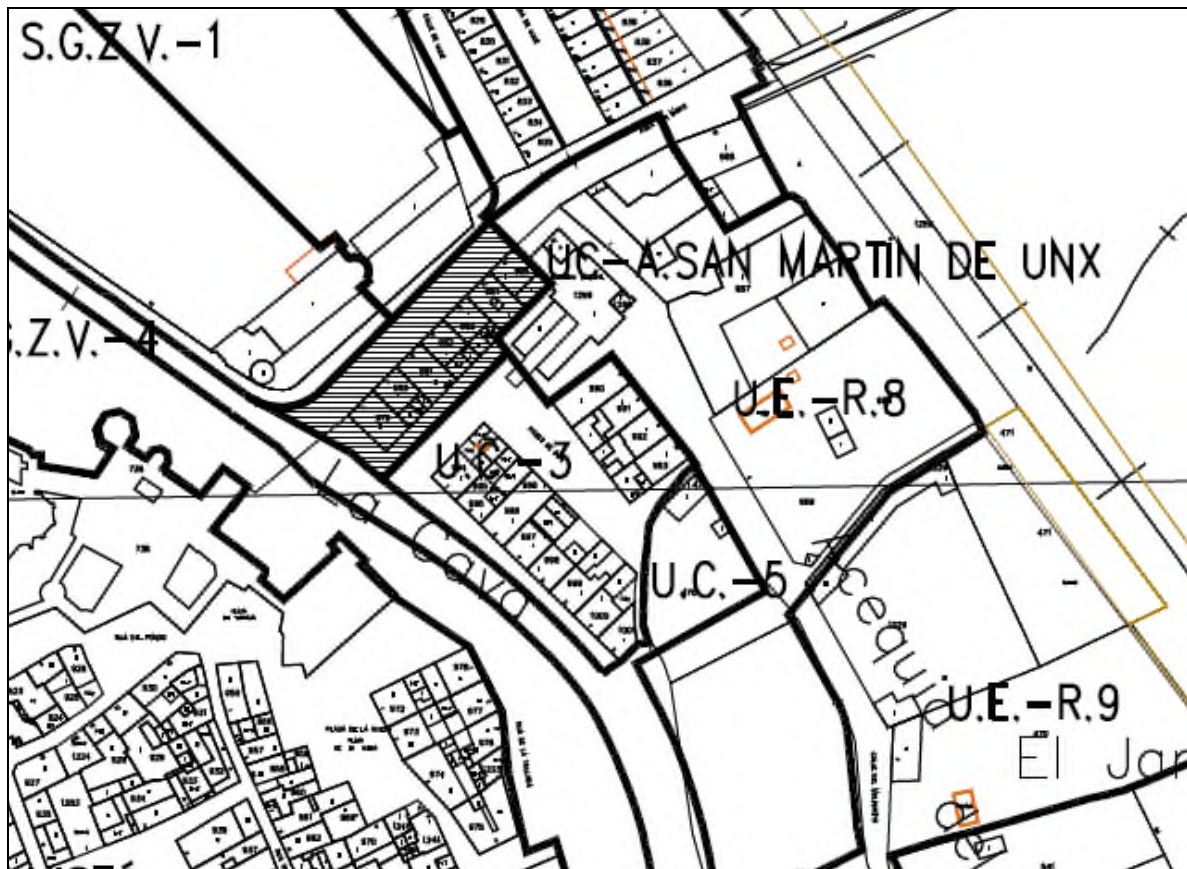
- *El Aprovechamiento está definido por la ocupación en planta baja, el fondo máximo edificable en plantas elevadas y la altura máxima de la edificación.*
- *Superficie de parcela mínima = 150 m².*

5.- NORMAS DE GESTIÓN.

- *Sistema de Actuación: Actuación Directa.*
- *En los supuestos de sustitución de la edificación actual y obra nueva se deberá reurbanizar el frente de parcela.*
- *Las edificaciones existentes con un aprovechamiento superior al permitido en esta Unidad se consolidan y en las mismas se podrán realizar obras de reforma y rehabilitación. En el supuesto de obras nuevas, deberán ajustar su altura y fondo edificado a las limitaciones impuestas en este artículo.*

3.02.02. Documentación gráfica

Plano G-3 Gestión. Desagregación Territorial Pormenorizada.
Propuesta de Modificación.



El ámbito de la modificación aparece sombreado.

Mediante el presente documento se considera que se ha definido y justificado el objeto de la presente modificación del Plan Municipal de Olite-Erriberri que consiste en la creación de un nuevo artículo 4 BIS UC-AVDA. DE SAN MARTÍN DE UNX de la Normativa Urbanística Particular, estableciendo en el Apartado de Normativa el texto concreto y su repercusión en los planos gráficos, a aplicar desde la Aprobación definitiva de la modificación y su correspondiente publicación en el BON.

En Olite-Erriberri a 10 de diciembre de 2019.
Ignacio San Juan Zabaleta
Arquitecto Municipal