



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL PUM

ARTÍCULO 6. UC.5./ APARTADO 6.2 ENSANCHE EXTENSIVO EN PARCELAS MUY GRANDES
DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL PLAN MUNICIPAL DE OLITE

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTORES: JOSÉ JULIÁN DOMÍNGUEZ GABARI
VÍCTOR MARÍA DOMÍNGUEZ GABARI

AGO-20

ARQUITECTOS: REMEDIOS IMAZ QUINTANA
PEDRO JOSÉ VIDAURRE ARGOTE

ref: 20/45

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

A- MEMORIA

B- NORMATIVA VIGENTE Y NORMATIVA PROPUESTA

C- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

D- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

E- ESTUDIO DE MOBILIDAD GENERADA

ADEND

ÍNDICE	PAG.
A- MEMORIA	
1. PROMOTORES.	1
2. AUTORÍA DE LA DOCUMENTACIÓN.	1
3. OBJETIVO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES.	1
3.1 OBJETIVO.	1
3.2 ANTECEDENTES.	1
4. MARCO LEGAL DE REFERENCIA.	3
5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	3
6. PLANEAMIENTO QUE AFECTA A LA PARCELA.	3
6.1 DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL.	3
6.2 PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.	4
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.	4
8. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE MODIFICACIÓN.	4
9. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE LA FIGURA URBANÍSTICA.	4
10. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.	5
11. JUSTIFICACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN.	5
12. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO.	6
13. ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2.017.	6
14. LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL.	6
14.1 CUANTIFICACIÓN DE LA CESIÓN PARA DOTACIONES PÚBLICAS.	7
14.2 CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LAS CESIONES.	8
B- NORMATIVA VIGENTE Y PROPUESTA	
1. NORMATIVA VIGENTE.	9
2. NORMATIVA PROPUESTA.	10
C- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	
1. DEFINICIÓN.	11
2. OBJETO.	11
3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS OPERACIONES PREVISTAS.	11
4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.	11
4.1 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.	11
4.2 AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.	11
4.3 PREVISIÓN DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN.	11
4.4 CONCLUSIÓN.	12
D- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	
1. OBJETO.	13
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS.	13
3. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.	14
3.1 DIFUSIÓN Y PUBLICIDAD.	14
3.2 SESIÓN EXPLICATIVA DE LA PROPUESTA.	14
3.3 PERIODO DE RECOGIDA DE APORTACIONES.	14
3.4 VALORACIÓN E INCORPORACIÓN DE APORTACIONES AL PEAU.	14
D- ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA	
1. OBJETO.	15
2. AFECCIONES A LA MOVILIDAD.	15
ADENDA	16

A- MEMORIA

1. PROMOTORES.

La presente documentación técnica se redacta se redacta por iniciativa de Don José Julián Domínguez Gabari y Don Víctor María Domínguez Gabari, propietarios al 50 % de la parcela catastral 470 del polígono 16 de Olite.

2. AUTORÍA DE LA DOCUMENTACIÓN.

Los autores de la documentación y técnicos que suscriben el mismo son REMEDIOS IMAZ QUINTANA y PEDRO JOSÉ VIDAURRE ARGOTE, arquitectos colegiados en el C.O.A.V.N. con los nº 2.825 y 1.709 respectivamente.

3. OBJETIVO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES.

3.1 OBJETIVO.

El objetivo del presente documento es iniciar la tramitación urbanística de un Plan Especial de Actuación Urbana para posibilitar la división en dos mitades de la parcela 470.

Este documento recoge los textos presentados como documentación inicial a tramitación.

3.2 ANTECEDENTES.

La parcela 470 está situada en la calle Molinacho 7, tiene 2.619,52 m² y está clasificada como en Suelo Urbano Consolidado del Plan Municipal de Urbanismo de Olite.

Esta parcela estuvo integrada en la unidad de ejecución U.E-R.9 hasta el año 2.012 en el que se aprobó definitivamente (BON nº 237 del 5 de diciembre de 2.012) una modificación del Plan Municipal consistente en redelimitar la unidad con objeto de excluir de la misma dicha parcela y consolidar la vivienda unifamiliar existente en la misma.

Al ser excluida de la unidad de ejecución la parcela pasó a considerarse "**suelo urbano consolidado**" siendo la normativa que más se aproximaba a su situación la reflejada en el artículo "6 U.C.-5 Ensanche extensivo en parcela grandes" de la Normativa Urbanística Particular. En aras de poder consolidar su situación la modificación del planeamiento introdujo un nuevo apartado en el artículo 6, el "**6.2. - Parcelas muy grandes**" que establece como condición para edificar una superficie de parcela mínima de 2.000 m². Esta superficie se consideró suficiente para no permitir segregaciones. Las determinaciones del artículo 6.2 se transcriben completas en el punto 6 de esta modificación.

A día de hoy los propietarios de la parcela desean disolver el actual condominio que tienen de la misma, por lo que a principios de este año formularon una consulta urbanística al Ayuntamiento de Olite recabando el parecer municipal sobre la segregación de la parcela en otras dos, con objeto de que cada hermano disponga de su propio terreno.

Con fecha de 19 de febrero de 2.020 (Registro de salida 2.020/244) el Ayuntamiento contestó a la consulta trasladando su disposición favorable a facilitar la división de la finca en dos mitades con las condiciones que se transcriben a continuación:

- Se regularizará el límite Oeste de la parcela con el objetivo de dar uniformidad al vial al que afronte la misma en dicha orientación.

- Se cederá la parte sobrante de parcela una vez llevada a cabo la operación anterior, de forma gratuita al Ayuntamiento, y una vez urbanizada la superficie objeto de cesión.

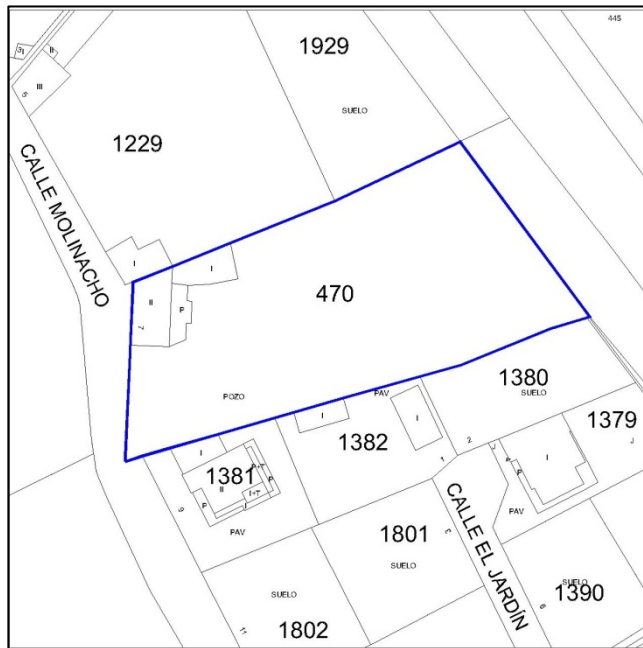
- Deberá procederse a formalizar y tramitar la preceptiva modificación del planeamiento urbanístico a través de la figura adecuada para ello.

Además de estas condiciones el Ayuntamiento había de constar en su respuesta a la consulta la siguiente puntualización:

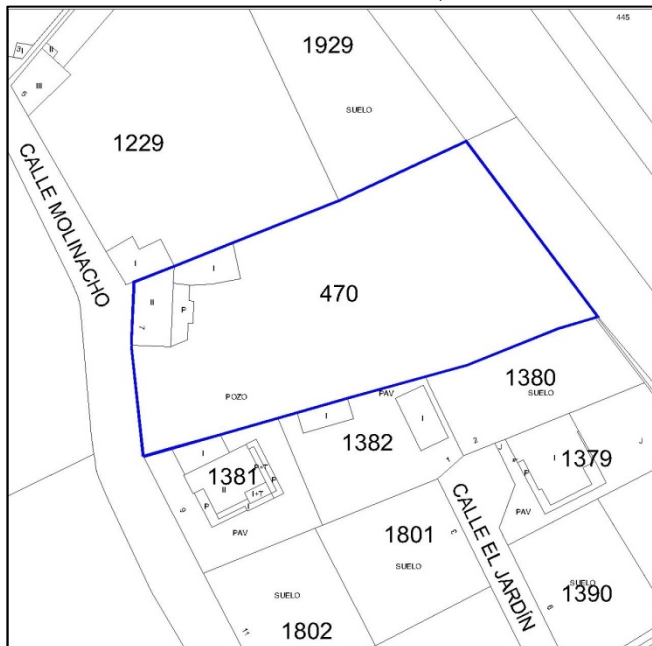
La presente consulta no compromete de ninguna manera al Ayuntamiento en el ejercicio de su potestad de planeamiento, de forma que en el momento de presentarse a su aprobación la correspondiente documentación técnica no resultará vinculado por los términos de la presente, ateniéndose en todo caso a la legalidad vigente y a criterios de interés público, sin que de lo arriba indicado se desprenda derecho alguno a favor de los consultantes.

A continuación se recoge de forma gráfica el condicionado anterior referente a la regularización del límite oeste de la parcela, que implica la cesión a favor del Ayuntamiento de 31,96 m² de terreno:

SITUACIÓN ACTUAL: 2.619 m²



SITUACIÓN TRAS LA CESIÓN: 2.587,58 m².



4. MARCO LEGAL DE REFERENCIA.

La presente modificación de planeamiento se formula al amparo del marco legislativo vigente constituido, entre otras, por las siguientes disposiciones legales:

- 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.
- Plan Urbanístico Municipal (P.U.M) de Olite-Erriberri, aprobado definitivamente con fecha 30 de noviembre de 2.006 (B.O.N. 08/01/2007).

5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación se circunscribe a la parcela catastral 470 del polígono 16 de Olite.

6. PLANEAMIENTO QUE AFECTA A LA PARCELA.

6.1 DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL.

Las determinaciones que establece el Plan Municipal de Olite para la parcela se recogen en el artículo 6, apartado 6.2 de la Normativa Urbanística particular y se transcriben completas a continuación:

ARTÍCULO 6.- UC.-5 ENSANCHE EXTENSIVO EN PARCELAS GRANDES Y PARCELAS MUY GRANDES.

APARTADO 6.2.- PARCELAS MUY GRANDES

1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- **Clasificación del sueloSuelo Urbano Consolidado.**
- **CalificaciónResidencial. Vivienda unifamiliar aislada.**

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- *Alineación exterior, definida por el cierre de parcela, conforme a lo grafiado en los planos.*
- *Altura máxima de la edificación = PB+1.*
- *Se permite una ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación del 20%.*
- *Retranqueo mínimo de la edificación:*
 - *5 m a los viales estructurantes.*
 - *3 m a espacio público.*
 - *1 m a los linderos interiores.*

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 el porcentaje de ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación (20%) y la altura de la edificación (PB+1).*
- *Superficie de parcela mínima = 2.000 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.

6.2 PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

El término municipal de Olite está incluido en el ámbito del POT-4 "Zonas Medias", aprobado mediante Decreto Foral 47/2.011 de 16 de mayo (BON 21/07/2.011).

Según establece el POT-4, en esta área no se incluye ningún aspecto normativo ni de consideración que le afecte.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

De todas las determinaciones recogidas en el artículo 6, apartado 6.2 se propone modificar únicamente la norma de aprovechamiento que fija la superficie mínima de parcela en 2.000 m² para reducirla a una superficie de 1.000 m².

8. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE MODIFICACIÓN.

La determinación que se propone modificar es una determinación pormenorizada.

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, establece en su artículo 49 los tipos de determinaciones que constituyen la ordenación urbanística. El apartado 3 relaciona las determinaciones que se entienden como de ordenación pormenorizada, entre otras:

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para ser ámbito de ejecución material.

► La modificación propuesta cambia la condición de "superficie de parcela mínima".

Por su parte el Plan Urbanístico Municipal señala en sus notas a cada artículo de la Normativa Urbanística Particular que son determinaciones de ordenación urbanística estructurante las señaladas en negrita.

En el artículo 6, apartado 6.2 - Parcelas muy grandes únicamente figuran en negrita, como determinaciones generales, las siguientes:

- Clasificación del Suelo: **Suelo Urbano Consolidado**
- Calificación: **Residencial. Vivienda unifamiliar aislada.**

► La modificación propuesta no altera ninguna de estas dos determinaciones.

9. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD DE LA FIGURA URBANÍSTICA.

La presente documentación se redacta de acuerdo al artículo 77.6 del Decreto Foral Legislativo 1/2.017, que determina que la modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo (sean estas estructurantes o pormenorizadas) relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU).

El Decreto establece, así mismo, en su artículo 61.2 que los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto, entre otros, la modificación justificada de las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal con las siguientes finalidades:

- a) Regular actuaciones edificatorias.*
- b) Regular actuaciones de dotación.*
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

Las actuaciones de dotación quedan definidas en el artículo 90.5 referente al Suelo Urbano:

Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito del suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran de la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

A pesar de que la modificación propuesta mantiene la edificabilidad permitida (20% de la parcela y PB+1) y el uso (vivienda unifamiliar aislada) la reducción de la parcela mínima conlleva un aumento de densidad (si se divide la parcela se podrá edificar otra vivienda) lo que nos sitúa ante una **actuación de dotación**, para cuya tramitación es obligatoria la redacción de un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante P.E.A.U.).

10. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.

La tramitación de este tipo de planes se enmarca, exclusivamente, dentro de las competencias municipales tal y como se regula en el artículo 72 del Decreto Foral Legislativo 1/2.017. El procedimiento para la tramitación y la aprobación es el siguiente:

- Proceso de Participación ciudadana.
- Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.
- Información pública durante un mes, insertando anuncio en el BON y en los diarios editados en Navarra.
- Resolución de alegaciones y aprobación definitiva con las modificaciones que procedan. Si las modificaciones significaran un cambio sustancial respecto del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública antes de proceder a la modificación definitiva.

11. JUSTIFICACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN.

El planeamiento municipal vigente engloba el suelo consolidado que no tiene una ocupación intensiva en varios artículos dependiendo del tamaño de las parcelas:

- artículo 4 U.C.3 Ensanche extensivo en parcelas pequeñas
- artículo 5 U.C.4 Ensanche extensivo en parcelas medianas
- artículo 6 U.C.5 Ensanche extensivo en parcelas grandes y muy grandes

El criterio general de las normas de aprovechamiento que fijan estos artículos es el de ocupar con la edificación un porcentaje de la parcela que disminuye en paralelo con el aumento del tamaño de la parcela mínima edificable:

- artículo 4 U.C.3 Ensanche extensivo en PARCELAS PEQUEÑAS
 - superficie mínima de parcela 150 m²
 - ocupación máxima con edificación 75%
 - fondo máximo edificable en plantas elevadas y altura de edificación definidos en planos
- artículo 5 U.C.4 Ensanche extensivo en PARCELAS MEDIANAS
 - superficie mínima de parcela 500 m²
 - ocupación máxima con edificación 35%
 - altura de edificación PB+1
- artículo 6 U.C.5 Ensanche extensivo en parcelas grandes y muy grandes
 - 6.1 PARCELAS GRANDES
 - superficie mínima de parcela 750 m²
 - ocupación máxima con edificación 25%
 - altura de edificación PB+1
 - 6.2 PARCELAS MUY GRANDES
 - superficie mínima de parcela 2.000 m²
 - ocupación máxima con edificación 20%
 - altura de edificación PB+1

Estas normas de aprovechamiento se traducen en términos de edificabilidad en lo siguiente:

- PARCELAS MEDIANAS 350 m² construidos
- PARCELAS GRANDES 375 m² construidos
- PARCELAS MUY GRANDES 800 m² construidos

El salto cuantitativo que se produce entre las parcelas calificada de "grandes" y las "muy grandes" es significativo pero se da la paradoja de que difícilmente se puede materializar ese aprovechamiento al ser el uso permitido el de vivienda unifamiliar aislada con PB+1, y si se hiciera rompería la coherencia volumétrica de lo construido en el entorno inmediato que se compone en su totalidad de parcelas pequeñas y medianas.

Parece en consecuencia razonable reducir la superficie la parcela mínima a 1.000 m², lo que se traduce en una edificabilidad de 400 m², más acorde con el resto de parcelas del entorno, y en un aumento de la densidad de una vivienda más, dada la superficie actual de la parcela de 2.619 m² que como máximo se podrá dividir en dos. El aumento de la densidad en una única vivienda no resulta significativo dentro del conjunto, no perdiendo este el carácter de ensanche de uso extensivo.

La reducción de la superficie de parcela mínima evidentemente tiene un innegable interés económico para la propiedad, toda vez que las determinaciones actuales hacen inviable agotar todo el aprovechamiento. Dicho esto, entendemos también que el PEAU alberga un claro interés general y redundante en beneficios al municipio desde el punto de vista del diseño urbano, mejorando el entorno inmediato habida cuenta de lo siguiente:

la posibilidad de dividir la parcela 470 va ligada, de acuerdo con lo trasladado a la propiedad por el Ayuntamiento, a la obligación de regularizar el límite de la parcela con la calle Molinacho y ceder al Ayuntamiento una parte de la misma para la ampliación de la calle. Esta cesión cuando se haga efectiva mejorará la trama urbana actual dando continuidad al vial, tal y como se observa claramente en los esquemas gráficos que se adjuntan en el punto 3.2.

Quienes suscriben entienden que todo lo anteriormente señalado son razones suficientemente objetivas para justificar la propuesta de modificación del Plan Municipal.

12. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO.

La incidencia de la modificación propuesta sobre el territorio es nula, no se diferencia con respecto a la existente y definida en el planeamiento vigente.

13. ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2.017.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana no contraviene ninguna de las determinaciones establecidas en el Decreto Foral Legislativo 1/2.017.

14. LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL.

El artículo 96 del Decreto Foral Legislativo 1/2.017 enumera los deberes de los propietarios de suelo urbano, y establece en su apartado 2 lo siguiente:

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán los deberes señalados en el punto anterior, a los que se añaden los siguientes:

a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la

finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento.

b) El 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.

► Dado que la modificación propuesta no plantea un incremento de edificabilidad no procede la carga legal del 10% del incremento de aprovechamiento

► El aumento de densidad edificatoria que conlleva la modificación propuesta es tan limitado (una vivienda) que no produce un déficit dotacional que sea necesario reajustar con una entrega de suelo para dotaciones públicas.

No obstante el incremento en el número de viviendas supone una mejora sustancial para la parcela, por lo que se propone la cesión de suelo para dotaciones públicas.

14.1 CUANTIFICACIÓN DE LA CESIÓN PARA DOTACIONES PÚBLICAS.

El Decreto Foral legislativo 1/2.017, en su artículo 55 establece las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios. En el apartado 7 establece lo siguiente para suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación:

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.

Dado lo limitado del ámbito de la modificación se tienen en consideración para la cuantificación de las necesidades de la nueva densidad los siguientes estándares reguladas en el artículo 55:

Sistemas Locales	= 50 m ² por cada 115 m ² construidos
Aparcamiento público	= 0,5 plaza por vivienda
Dotación supramunicipal	= 3% por cada 100 m ² construidos

No se estiman las cesiones para espacios públicos con carácter general, establecidas en un estándar mínimo de 5 m² por habitante o 15 m² por cada 100 m² construidos de uso residencial, por el siguiente motivo:

La memoria del Plan General Municipal señala en su apartado 8.2 "Sistema general de espacios libres" que la superficie destinada a espacios libres públicos prevista para conjunto de Olite es de 52.469 m², un 56% superior a la mínima establecida por normativa de 33.465 m². En consecuencia entendemos que el sistema general de espacios libres previsto puede absorber el incremento de densidad que se propone.

NOTAS:

- Para el cálculo de la superficie de cesión se ha tomado de referencia una vivienda de VPO de 90 m² útiles con 45 m² de anejos vinculados (14 m² de garaje y 15 m² de trastero), con una superficie construida estimada de 1,20 veces la superficie útil total (135 m² x 1,20 = 162 m²).

- A la cesión para sistemas locales se le descuentan los 31,96 m² que se cederán para la regularización del límite oeste con la calle Molinacho.

Sistemas Locales	= 50 / 115 x 162 = 70,43 - 31,96 = 38,47 m ²
Aparcamiento público	= 0,5 x 14 m ² = 7 m ²
Dotación supramunicipal	= 3% x 162 = 4,86 m ²
TOTAL dotaciones a ceder	= 50,33 m²

14.2 CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LAS CESIONES.

Los precios de suelo urbano a la venta en Olite con características similares al de la parcela que nos ocupa oscilan en una horquilla que va de 70 a 180 €/m², estando la media del muestreo realizado en 127,05 €/m².

Este precio coincide básicamente con el de la serie estadística que realiza el Ministerio de Fomento ([fuente: http://www.fomento.es/be2/sedal/36401500.XLS](http://www.fomento.es/be2/sedal/36401500.XLS)) sobre las transacciones de suelo urbano realizadas en el primer trimestre de 2.020 en municipios de Navarra de 1.000 a 5.000 habitantes que es de 123,50 €/m². Se toma pues como valor de cálculo este último.

La valoración económica del importe de la cesión se estima en la cantidad de:

$$50,33 \text{ m}^2 \times 123,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{6.215,76 \text{ euros.}}$$

B- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE Y PROPUESTA.

1. NORMATIVA VIGENTE.

ARTÍCULO 6.- UC.-5 ENSANCHE EXTENSIVO EN PARCELAS GRANDES Y PARCELAS MUY GRANDES.

APARTADO 6.2.- PARCELAS MUY GRANDES

1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- **Clasificación del sueloSuelo Urbano Consolidado.**
- **CalificaciónResidencial. Vivienda unifamiliar aislada.**

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- *Alineación exterior, definida por el cierre de parcela, conforme a lo grafiado en los planos.*
- *Altura máxima de la edificación = PB+1.*
- *Se permite una ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación del 20%.*
- *Retranqueo mínimo de la edificación:*
 - *5 m a los viales estructurantes.*
 - *3 m a espacio público.*
 - *1 m a los linderos interiores.*

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 el porcentaje de ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación (20%) y la altura de la edificación (PB+1).*
- *Superficie de parcela mínima = 2.000 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.*

2. NORMATIVA PROPUESTA.

ARTÍCULO 6.- UC.-5 ENSANCHE EXTENSIVO EN PARCELAS GRANDES Y PARCELAS MUY GRANDES.

APARTADO 6.2.- PARCELAS MUY GRANDES

1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- **Clasificación del sueloSuelo Urbano Consolidado.**
- **CalificaciónResidencial. Vivienda unifamiliar aislada.**

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- *Alineación exterior, definida por el cierre de parcela, conforme a lo grafiado en los planos.*
- *Altura máxima de la edificación = PB+1.*
- *Se permite una ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación del 20%.*
- *Retranqueo mínimo de la edificación:*
 - *5 m a los viales estructurantes.*
 - *3 m a espacio público.*
 - *1 m a los linderos interiores.*

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 el porcentaje de ocupación máxima de la superficie de la parcela con edificación (20%) y la altura de la edificación (PB+1).*
- *Superficie de parcela mínima = 1.000 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.*

C- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1. DEFINICIÓN.

Una memoria de viabilidad y sostenibilidad económica consiste fundamentalmente en un análisis económico en el que se determinan tanto los gastos públicos de inversión para la construcción de infraestructuras y equipamientos, los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios como los ingresos que previsiblemente generará la actuación.

2. OBJETO.

El presente apartado se redacta al objeto de cumplir con el contenido documental del Plan Especial de Actuación Urbana.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 61.5 del Decreto Foral Legislativo 1/2.017 el Plan Especial de Actuación Urbana debe incorporar, entre otra documentación, la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) del mismo Decreto.

El artículo 58.5.f) señala el contenido de dicha Memoria "*entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas*".

Dado el alcance de las nuevas previsiones de este Plan, que se limitan únicamente a modificar la superficie mínima de parcela edificable, dicha Memoria (de contenido objetivamente sucinto) se reseña a continuación.

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS OPERACIONES PREVISTAS.

La modificación que se propone afecta a suelo urbano consolidado, con redes y servicios existentes y en correcto funcionamiento, por lo que no tiene repercusiones en urbanizaciones públicas.

4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

Para analizar el impacto de la modificación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de infraestructuras y el mantenimiento del área, así como los ingresos que se generarán

4.1 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.

No hay previsión de costes de urbanización pública por lo que no procede realizar ninguna estimación del importe de la inversión pública.

4.2 AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.

Dado que no hay inversiones en espacios públicos no procede hacer un estudio de la amortización de las inversiones ni de la financiación de la operación.

4.3 PREVISIÓN DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN.

La previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de Olite por la ejecución de la actuación prevista ascienden a **10.162,82 euros** y son los siguientes:

- los derivados de la monetarización del levantamiento de la carga dotacional propuesta que se ha valorado en el apartado 14.2 de la memoria y asciende a 6.215,76 euros.
- los derivados de la cesión de suelo para regularizar el límite oeste que valorados al mismo precio que la carga dotacional ascienden a $31,96 \text{ m}^2 \times 123,50 \text{ €/m}^2 = 3.947,06 \text{ euros}$.

4.4 CONCLUSIÓN.

El impacto de la modificación en la Hacienda local, desde el punto de vista de ingresos y gastos, arroja un resultado netamente positivo pues no será necesario hacer inversiones, y por el contrario se generarán ingresos para las arcas municipales.

Sin embargo analizando cuantitativamente dicho impacto se concluye que este resulta inapreciable en el conjunto de la Hacienda municipal. De acuerdo a la información que se ofrece en la página web del municipio el presupuesto municipal de Olite aprobado en el año 2.019 fue de 4.146.910,42 euros y los ingresos que se generarán representan un escaso 0,25% del presupuesto municipal.

D- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

1. OBJETO.

El presente apartado se redacta como garantía del derecho a la participación de los ciudadanos en el proceso de elaboración del Plan Especial de Actuación Urbana para Modificación del artículo 6.2 - U.C.5 Ensanche en parcelas muy grandes de la Normativa Particular del Plan Municipal de Olite.

Conforme al Decreto Foral Legislativo 1/2.017, en su artículo 7 referente a la 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 del territorio 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 y los Planes Especiales, 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.

Para favorecer esta participación y según el principio de información pública, la totalidad de la documentación integrante del Plan Especial de Actuación Urbana y su procedimiento de tramitación tendrá carácter público.

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS.

La ciudadanía interesada en el contenido y objetivo del presente PEAU es toda la población afectada por el Plan Municipal, así que va a ser toda la población quien podrá participar.

3. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

Se propone la siguiente metodología para garantizar la efectiva participación de la ciudadanía de Olite.

3.1 DIFUSIÓN Y PUBLICIDAD.

El Ayuntamiento instalará avisos informativos en los paneles de anuncios de los principales edificios municipales, como el Ayuntamiento y la Casa de Cultura.

Así mismo se publicará anuncio en la página web municipal con acceso a la documentación del PEAU.

3.2 SESIÓN EXPLICATIVA DE LA PROPUESTA.

Se convocará en los anuncios arriba indicados a una sesión explicativa de la propuesta en la que actuarán como ponentes los técnicos que suscriben el PEAU.

Se solicitará inscripción previa para asistir a la exposición pública en aras de facilitar la logística municipal y se contactará con todos los interesados inscritos para facilitarles un resumen explicativo de la modificación propuesta a aquellos que no tengan medios para acceder a la web municipal.

3.3 PERIODO DE RECOGIDA DE APORTACIONES.

Se establecerá un periodo de siete días naturales tras la sesión explicativa para la recogida de aportaciones a través del correo electrónico de los ponentes:

remediosimaz@coavn.org

pjva62@gmail.com

3.4 VALORACIÓN E INCORPORACIÓN DE APORTACIONES AL PEAU.

Pasado el periodo de recogida de aportaciones se procederá a valorar las que se hubieran recibido y se estudiará, si fuera el caso, su incorporación al Plan Especial.

Finalmente se redactará un Documento de Conclusiones del Plan Participativo que recoja la valoración del proceso de participación ciudadana, un compendio de las sugerencias recibidas y su afección al PEAU. Este documento se incorporará al PEAU para su aprobación definitiva.

E- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA.

1. OBJETO.

El presente apartado se redacta al objeto de cumplir con el contenido documental del Plan Especial de Actuación Urbana.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 61.5 del Decreto Foral Legislativo 1/2.017 el Plan Especial de Actuación Urbana debe incorporar, entre otra documentación, el Estudio de la movilidad generada.

Dado el alcance de la modificación propuesta en este Plan, que supone aumentar la densidad edificatoria en una vivienda, el Estudio de movilidad se reduce a un sucinto análisis sobre las afecciones que se estima que se generen.

2. AFECCIONES A LA MOVILIDAD.

La modificación propuesta, a nuestro juicio, no generará repercusiones negativas sobre la movilidad del entorno, sino que será positiva ya que:

- al cumplir con la condición de regularizar el límite oeste colindante con la calle Molinacho cediendo parte de suelo se amplía la anchura del vial y se da continuidad al mismo. lo que facilitará la circulación por la zona.
- el aumento de la densidad en una vivienda puede absorberse sin problemas en los viales existentes.

ADENDA

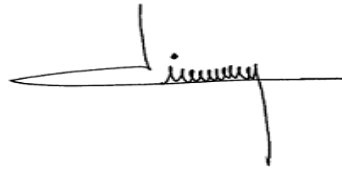
Los redactores de esta documentación entendemos que con todo lo expuesto en la misma se ha definido y justificado la propuesta de modificación del Plan Municipal de Olite en su artículo 6.2 de la Normativa Particular, y que esta es suficiente para tramitar el Plan Especial de Actuación Urbana.

Quedamos, en todo caso, a disposición del Ayuntamiento para las aclaraciones que se consideren oportunas.

En Pamplona, a 14 de agosto de 2.020



REMEDIOS IMAZ QUINTANA



PEDRO JOSÉ VIDAURRE ARGOTE

Arquitectos