

MODIFICACIÓN NNSS DEL VALLE DE ARAKIL

PARCELA 254, POLÍGONO 1 – AIZKORBE, NAVARRA

PROMOTORA: María Rosario Mutiloa Recondo

REDACTORA: Miren Azcona Azabal

Arquitecta N°5703

FECHA: Abril 2024

ÍNDICE

Memoria:

1. Datos generales
2. Marco normativo
3. Antecedentes
4. Objeto de la modificación
5. Ámbito de aplicación
6. Estado actual
7. Propuesta de modificación
8. Justificación de la solución adoptada
9. Ficha urbanística
10. Cesión del aprovechamiento
11. Ley Foral 17/2019
12. Tramitación
13. Plan de participación ciudadana

Planos:

1. Plano situación
2. Ordenación actual
3. Propuesta de modificación
 - a. Planta. Alineaciones
 - b. Justificación servicios urbanos
 - c. Volumetría

1. Datos generales

La redacción del presente proyecto de Modificación del Plan Urbanístico Municipal es solicitada por María Rosario Mutiloa Recondo, con DNI 15805284Y y domicilio en Calle Navas de Tolosa 29, 4ºA, CP 31002 Pamplona.

La técnico redactor de la presente modificación es Miren Azcona Azabal, colegiada nº5703 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

2. Marco normativo

En la redacción del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta la siguiente normativa:

- 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 (LFOTU).
- NNSS de Arakil, publicada su aprobación definitiva en el BON de 21 de noviembre de 1994.

3. Antecedentes

En la actualidad, el municipio de Arakil cuenta con unas normas subsidiarias, cuya aprobación definitiva se publicó en el BON con fecha 21 de noviembre de 1994. Las NNSS en vigor establecen las siguientes determinaciones para la parcela en cuestión:

- Clasificación: Suelo no urbanizable
- Subclasificación: cultivo de mediana productividad.

Por otro lado, está en tramitación una revisión de este planeamiento. Actualmente, se encuentra aprobado provisionalmente, en proceso de la aprobación definitiva. Este nuevo plan sustituirá a las Normas Subsidiarias vigentes de Arakil.

Ante el plazo indeterminado para la obtención de esta aprobación definitiva, la promotora opta por tramitar su modificación de forma independiente y en paralelo a la tramitación del plan general, ya que se trata de un ámbito de actuación muy reducido en comparación con el conjunto del Plan General Municipal.

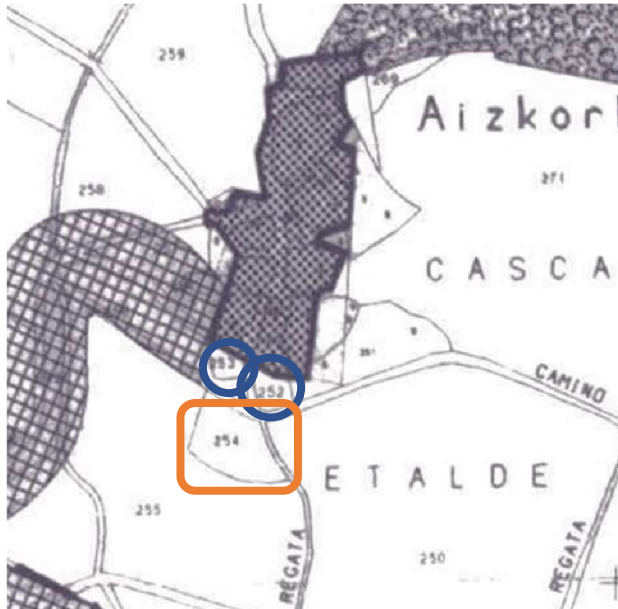
En cualquier caso, la modificación urbanística que se propone es coherente y compatible con el desarrollo urbanístico de Aizkorbe, tal y como se detalla más adelante en el siguiente apartado.

4. Objeto de la modificación

Por tanto, el objeto principal de la presente modificación es el desarrollo urbanístico de la parcela para posibilitar la construcción de una vivienda unifamiliar de autopromoción para la familia de la peticionaria de este documento en la parcela 254 del polígono 1 de Aizkorbe.

Para la consecución del objeto de este documento es necesaria la inclusión de la parcela 254 en suelo urbano no consolidado y residencial.

Como se mencionaba en el apartado anterior, esta acción es compatible y coherente con el desarrollo urbanístico de Aizkorbe ya que este tipo de modificación ya se ha realizado en las parcelas colindantes, con referencia catastral 252 y 256, además de la 253.



Se puede observar la ubicación de estas parcelas en la imagen de la izquierda. Las parcelas ya modificadas están señaladas en color azul mientras que la parcela interesada es la señalada en naranja.

Por tanto, la parcela 254 continuaría de forma lógica y natural con el desarrollo urbano del pueblo.

La modificación de las NNSS que permitieron la clasificación de las parcelas 252 y 256 como Suelo Urbano no consolidado fue publicada en el BON N°62 con fecha 30 de marzo de 2011. La modificación para la 253 se publicó en el BON N°120 con fecha 04 de junio de 2020.

Por otro lado, y sabiendo que el Plan provisional de Arakil contempla ya la recalificación de la parcela a suelo urbano para permitir la construcción de viviendas unifamiliares, se presenta este documento con dos objetivos principales:

- Agilizar el trámite de recalificación del suelo.
- Establecer las condiciones urbanísticas en la parcela de acuerdo a los intereses del peticionario.

La parcela constituirá una nueva unidad de ejecución, reflejada en la documentación gráfica, que quedará afectada por las siguientes determinaciones:

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: suelo urbano no consolidado

Número de viviendas máximo: una

Calificación: residencial propuesto de nueva ordenación

Grupo de edificación: 3

Ordenanzas de edificación: ordenanza G3'

Sistema de actuación: reparcelación voluntaria o compensación

Planeamiento, gestión y edificación: proyecto de reparcelación y/o edificación.

Superficie edificable máxima: la que se obtiene de ocupar la altura máxima permitida en la superficie de ocupación máxima.

5. **Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de la presente modificación corresponde por lo tanto a:

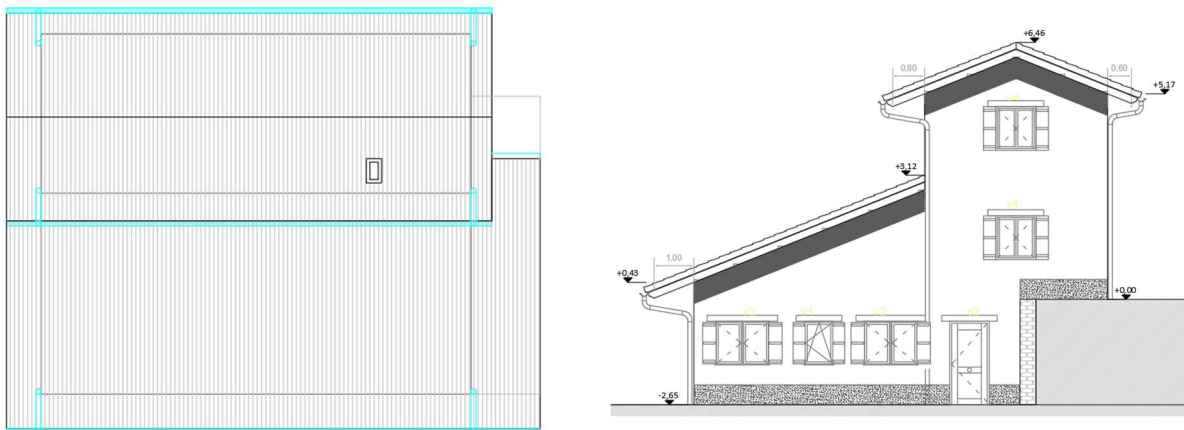
- Parcela 254 Polígono 1 Aizkorbe. Su superficie total es de 2.003,26 metros cuadrados y su situación exacta se define en el Plano de este Instrumento Urbanístico.

6. **Estado actual**

El terreno objeto de reclasificación se sitúa al sur del núcleo urbano de la parte alta de Aizkorbe. La parcela cuenta con acceso rodado desde la Calle San Andrés, donde hay una zona ya asfaltada y otro tramo de tierra. Se prevé, debido a esta modificación, una conservación y mejora de este vial de la localidad.

Gracias a las construcciones en las parcelas inmediatamente superiores (252 y 253), las redes municipales de agua, saneamiento y baja tensión discurren por este tramo de acceso a la parcela por lo que son susceptibles de dar servicio a la misma. En los planos adjuntos al final de este documento escrito, se puede observar el recorrido de estas redes existentes y su posible prolongación.

De la misma forma, se prevé un sistema de gestión de aguas pluviales que incluye la instalación de canalones para la captación y evacuación de las aguas de lluvia hacia el terreno. Se puede observar un esquema sencillo de la previsión de esta evacuación de aguas pluviales en las imágenes inferiores:



Como se detalla en el apartado siguiente, ya existe una cimentación realizada en generaciones anteriores que se va a aprovechar para la construcción de la nueva vivienda por lo que no se prevén movimientos de tierra que excedan los previstos en el artículo 23 de la Ordenanza General de Edificación del valle.

7. **Propuesta de modificación**

Respecto al segundo objetivo planteado en el apartado 4 de este documento: adaptar las condiciones urbanísticas previstas, se propone la construcción de una vivienda de autopromoción en la parcela, aprovechando además la cimentación ya existente en el terreno que fue realizada por generaciones anteriores.

Para ello, se propone:

- Establecer una edificabilidad máxima de 236 metros cuadrados construidos
- Conservar el uso característico de residencial de baja densidad
- Establecer el área de cesión de la parcela a 108,85 metros cuadrados.
- Establecer los trazados de viario y previsiones de aparcamiento tal y como aparecen en los documentos gráficos adjuntos.
- Establecer el número de viviendas en 1, con la misma tipología unifamiliar y con un número máximo de plantas de B+I+BC, de forma que se pueda edificar sobre la cimentación ya existente.

Para posibilitar la construcción sobre esta cimentación, es necesario establecer la alineación respecto al área de cesión establecida en dos metros, pudiendo mantener tres y diez metros respecto al resto de linderos, tal y como se muestra en los planos adjuntos.

En la imagen que se muestra a continuación, se puede ver la cimentación existente en el terreno.



8. Justificación de la solución

El principal objeto de la modificación, como ya se ha mencionado, es posibilitar la construcción de una vivienda para la promotora de este documento de acuerdo a las circunstancias actuales del terreno.

La promotora tiene vinculación familiar con Aizkorbe y quiere potenciar ese vínculo mediante la construcción de una vivienda, como residencia habitual de su hijo. Por ello se plantea la construcción de esta vivienda de autopromoción.

El diseño de la vivienda se ajusta a los criterios y necesidades del propietario respetando la normativa del valle, habiéndose consultado ya el futuro proyecto con

el ayuntamiento de la zona. Esta construcción será de tipología tradicional, unifamiliar aislada, con poca densidad edificatoria e integrándose y adaptándose a la topografía y al entorno paisajístico de la localidad.

En este diseño, se mantienen los trazados de viario y se prevé una zona de aparcamiento cercana a la acera, en la zona norte de la parcela. El volumen de la construcción constará de PS+PB+I para tener la altura de fachada correspondiente en la cara norte, que limita con la vía pública, y aprovechar de la misma forma la pendiente del terreno, su topografía.

Justificación servicios urbanos existentes

La parcela cuenta con acceso a los servicios urbanos mínimos con capacidad suficiente de servicio en las inmediaciones de la parcela:

- Red general de abastecimiento en tubo de $\varnothing 80$ mm
- Red de saneamiento de fecales en tubos de PVC $\varnothing 300$ mm
- Suministro de energía eléctrica con tensión de suministro 380/220v
- Red de telecomunicaciones en las inmediaciones de la parcela.

Estas redes, a lo largo de la calle San Andrés, permitirán su conexión a la parcela que se genere.

9. Justificación y determinaciones urbanísticas

La actuación urbanística propuesta por la promotora tiene por objeto modificar la clasificación del suelo y definir en él una serie de determinaciones urbanísticas para posibilitar la construcción de la vivienda según las necesidades de la promotora.

Según el artículo 49 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, entre las determinaciones consideradas como estructurantes (aquellas determinaciones mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro), están las siguientes:

- El señalamiento de las clases de suelo.
- La definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.
- En suelo urbanizable, la edificabilidad máxima y los usos globales de cada sector y la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Por lo tanto, las determinaciones urbanísticas definidas para el ámbito de actuación del presente documento son determinaciones de tipo estructurante.

Además, según el Artículo 76 de TRLFOTU una alteración de las determinaciones del Plan Municipal, que no sea contemplada como una revisión total del Plan por no suponer una adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o

calificación del suelo, se considerará como modificación del mismo. Por lo tanto, el instrumento urbanístico adecuado para su desarrollo es una Modificación del Plan Municipal.

Según el Artículo 78 los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de los Planes Generales Municipales, cuya tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 77.

En ese Artículo 77 en su punto 2 se establece que la modificación de las determinaciones de ordenación estructurante de los Planes Generales Municipales se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 71 "Tramitación del Plan General Municipal", con algunas salvedades:

- La tramitación se iniciará directamente mediante la aprobación inicial de la modificación por el ayuntamiento tras un proceso de participación ciudadana en los casos que sea exigible conforme al artículo 7 de la presente ley foral.
- No será necesaria la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio prevista en el artículo 71.
- El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo recabará únicamente los informes sectoriales afectados por la modificación.
- El periodo de información pública será de un mes.
- La aprobación definitiva por el titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se producirá en el plazo de dos meses

Justificación cesión dotaciones

- Sistemas generales / Espacios libres públicos: De acuerdo con el artículo 55.3.a del TRLFOTU, se solicita al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos que autorice la exención de esta obligación de reserva de espacios libres, ya que podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio. Según el INE, en el año 2023 Aizkorbe contaba con una población de 22 habitantes.
- Dotaciones locales: superficie mayor a 50m²/115 m² de uso residencial. Al estimarse una superficie de 236 m², corresponderían 102,60 m² de reserva para dotaciones locales.
- Aparcamientos: 3 plazas por vivienda, debiendo contenerse en espacio de uso público 0,5 plazas por cada vivienda, por lo que corresponderían 6.25 m².

La superficie total de suelo de cesión para espacios dotacionales es de 108,85 metros cuadrados.

DETERMINACIONES URBANISTICAS

La actuación urbanística planeada propone la reclasificación de un suelo rústico en suelo urbanizable mediante la unidad de ejecución propuesta en la documentación gráfica.

Determinaciones estructurantes

- Clasificación de suelo: Suelo urbano
- Categoría: no consolidado
- Uso global: Residencial baja densidad

Determinaciones pormenorizadas

- Se forma una única unidad de ejecución, que constituye un sector y cuenta con una superficie total de 2.003,26 m² y con una superficie total de parcela de 1.815,87 m².

Se trata de un sector de terreno reservado para un desarrollo de tipo residencial de baja densidad, mediante vivienda unifamiliar de tipología tradicional en la zona, con acceso a través del vial de uso compartido peatonal-rodado de la calle San Andrés, que cuenta con una superficie de 187,40 m².

- Usos pormenorizados:
 - o Privado residencial de baja densidad con una superficie con derecho a aprovechamiento de: 1.700,51 m²
 - Superficie máxima de edificación: 236 m²
 - o Superficie de cesión de parcela: 108,85 m²
 - o Superficie uso público red viaria/ peatonal: 296,25 m²
- Vivienda protegida: 0%. No se detecta demanda de viviendas de protección oficial en el municipio. Al ser un municipio de menos de 10.000 habitantes y en aplicación del artículo 52.2 de la Ley Foral 35/2002, se solicita la eliminación de esta obligación. Sirva la aprobación de este documento como confirmación de dicha anulación.

Condiciones edificatorias

- N.º máximo viviendas: 1
- Tipología: Unifamiliar aislada
- Calificación: Vivienda libre
- N.º plantas: B+1+BC
- Alineaciones máximas de fachadas: retranqueadas según documentación gráfica adjunta.
- Composición de volumetría y materiales: de acuerdo a las viviendas tradicionales y a las vigente ordenanzas. Ya se ha consultado el proyecto con el ayuntamiento y cumple con los requisitos de composición.
- Plazas de aparcamiento en suelo privado: 3 plazas.

Condiciones de gestión

- Sistema de actuación: asistemática

- Figura urbanística: actuación directa
- Tipo de actuación: de urbanización
- Gestión, tramitación y proyecto: Proyecto de edificación
- Plazo para cumplimiento de deberes urbanísticos: El plazo máximo para la cesión del terreno y ejecución de la urbanización será de cinco años desde la entrada en vigor de la modificación.

Con esta información y la documentación gráfica adjunta se establecen todas las determinaciones de ordenación pormenorizada concretas para esta unidad de ejecución y las necesarias para permitir la ejecución directa del planeamiento.

10. Cesión del aprovechamiento

Previamente a cualquier materialización del aprovechamiento, deberá hacerse efectiva la cesión de aprovechamiento libre de cargas correspondiente al Ayuntamiento. Este deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

11. LF 17/2019 de igualdad entre hombres y mujeres

En el Art. 55 de la mencionada Ley se establece:

“En el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentaran los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.”

La propuesta recoge la adecuación del nuevo vial, que es de pequeña longitud y tramo recto. El correspondiente proyecto de urbanización recogerá las determinaciones sobre alumbrado público de manera que la presente modificación recoja lo establecido en el art. 55

12. Tramitación

Según la Ley Foral 35/2002, se contempla la tramitación de la modificación de las determinaciones de ordenación estructurante de los planes municipales, la cual se llevara a cabo conforme a lo establecido en los artículos 70 y 71 de dicha ley.

13. Plan de participación ciudadana

Es importante incluir la participación ciudadana en este proceso para que los vecinos tengan la opción de aportar su punto de vista y formar parte de la toma de decisiones. Para la modificación de la parcela 254 de Aizkorbe, se tendrá en cuenta las sugerencias y aportaciones de los vecinos del municipio. El público interesado en este Plan de Participación es la población del municipio, y más concreto las parcelas colindantes.

Se adjunta en documento aparte el Plan de participación ciudadana.

14. Conclusión

Una vez definidos en el presente documento los aspectos fundamentales para la propuesta de modificación de las normas subsidiarios de Arakil, se firma el presente documento para su consideración por parte del Ayuntamiento de Arakil y para obtener así la Aprobación para la misma.

En Pamplona, abril de 2024

Miren Azcona Azabal. Colegiado N°5703 del COAVNA