

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.)
PARCELA 11 DEL POLÍGONO 1 DE ARTAZU

Javier Martínez Labeaga

Arquitecto COAVN 4.294
Delegación de Navarra
72.704.438-N
C/ Mayor nº 17
Aguilar de Codés 31228 NAVARRA

jmlabeaga@coavn.org
(+34) 680 42 37 20

ÍNDICE

1.- DATOS GENERALES E INFORMACIÓN PREVIA

- 1.1.- Objeto e interés del P.E.A.U
- 1.2.- Antecedentes y motivaciones
- 1.3.- Promotor
- 1.4.- Técnico redactor
- 1.5.- Normativa urbanística
- 1.6.- Estado actual

2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- 2.1.- Descripción
- 2.2.- Usos pormenorizados
- 2.3.- Condiciones particulares
- 2.4.- Ficha urbanística

3.- CUMPLIMIENTO CONFORME A LA LFOTU

- 3.1.- Consideración de las determinaciones propuestas
- 3.2.- Valoración de los deberes de la actuación de dotación
- 3.3.- Contenido exigible al PEAU

4.- CUMPLIMIENTO CONFORME AL RDL 7/2015.

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos de Ordenación

6.- CONCLUSIONES

7.- ANEXO I: Viabilidad económica y estudio de movilidad.

- 7.1. - Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

8.- ANEXO II: Cédula Parcelaria y documentación gráfica del Planeamiento Vigente.

9.- ANEXO III: Plan de Participación Ciudadana.

- 9.1.- Conclusiones del proceso de participación.
- 9.2.- Acta de la sesión participativa realizada el 9 de abril de 2022.

10.- ANEXO IV: INFORME DE TASACIÓN PARA LA VALORACIÓN DEL SUELO

1.- DATOS GENERALES E INFORMACIÓN PREVIA

1.1.- Objeto e interés del P.E.A.U

El objeto de esta memoria es redactar el Plan Especial de Actuación Urbana que afecta a la Parcela 11 del Polígono 1 del municipio de Artazu, al efecto de realizar las operaciones urbanísticas precisas para establecer la normativa particular para dicha parcela, ya que el Plan Municipal del Ayuntamiento de Artazu no define sus usos pormenorizados.

Por medio de este documento se pretende completar la calificación de la parcela, ya que **no existe definición al respecto**, o en su caso, erróneamente definida en los planos de ordenación de la normativa vigente como SISTEMA GENERAL; actualizando así su calificación al uso RESIDENCIAL.

Los Planes Especiales de Actuación Urbana (en adelante P.E.A.U.) tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente. Dentro de las finalidades de este tipo de planes que señala la Ley Foral de Ordenación del Territorio que los define, el presente P.E.A.U. se enclava en aquellas de "regular actuaciones de dotación". (Art. 61.2)

También conforme a lo regulado por el art. 90.5 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la modificación propuesta constituye una **actuación de dotación** en suelo urbano consolidado, puesto que su finalidad es la modificación del uso urbanístico del suelo sin que requiera renovar la urbanización.

El interés del presente P.E.A.U., precisamente, reside en sentar las bases normativas para permitir la rehabilitación y regeneración de la edificación que actualmente se encuentra en desuso, y cuya construcción se encuentra en estado deteriorado, con el fin de habilitar su condición de futuro uso residencial para una parcela que se encuentra dentro del suelo urbano consolidado del municipio.

1.2.- Antecedentes y motivaciones:

Dado que el actual Plan Municipal de Artazu no contempla un uso pormenorizado para la parcela por la que se realiza este estudio, pero sí la ubica dentro del suelo urbano consolidado, es necesario definir el uso para que en un futuro pueda realizarse una edificación acorde a la ubicación y a las características del lugar.

Es por ello por lo que, con objeto de establecer la necesaria normativa particular para dicha parcela y de que pueda acoger la citada actividad, los técnicos del ORVE de Tierra Estella han recomendado que se tramite un Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.).

1.3.- Promotor:

- Doña M^a Rosario Echechipia Senosiain, con DNI 15851432-Q y dirección a efecto de notificaciones en C/ Mayor, 14-2º, 31109 Artazu. NAVARRA.

1.4.- Técnico Redactor. Autor del Plan Especial de Actuación Urbana:

- Javier Martínez Labeaga, arquitecto colegiado Nº 4.294 por el COAVN.

1.5.- Normativa Urbanística:

La normativa vigente de aplicación a nivel municipal es el Plan Municipal de Artazu, aprobado el de mayo de 2004 (en vigor desde el 18 de agosto de 2004).

Conforme al planeamiento, la parcela 11 del Polígono 1 de Artazu se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado. No obstante, dicha parcela no tiene definido un uso pormenorizado.

Los planos de ordenación para la clasificación y categorización del suelo del Plan Municipal se recogen en el Anexo II de esta memoria:

Plano O01- *Clasificación del suelo del término municipal*

Plano O02- *Ordenación- Ordenación Estructurante: Clases y Categorías de Suelo*

Se constata en dichos planos la clasificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO.

También en el Anexo II de este documento, se adjunta el plano de ordenación que muestra la calificación del suelo. Conforme a la leyenda de uso, el uso previsto para la parcela 11 del polígono 1, es el de SISTEMA LOCAL O GENERAL: ESPACIOS VIARIOS O LIBRES.

Plano O04 – *Ordenación – Calificación del suelo urbano y urbanizable: Usos pormenorizados*

Al mismo tiempo, consultado el plano específico para los sistemas generales **no figura** como un sistema general; por tanto, la parcela 11 se prevé como un SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

Plano O03 – *Ordenación – Ordenación Estructurante: Sistemas Generales*

Consecuentemente, el plano de delimitación de áreas homogéneas, sectores, unidades de ejecución y sistemas generales. Edificios catalogados, alineaciones, cotas, alturas y rasantes, **no recoge ninguna determinación para la parcela.**

Plano O05- *Ordenación- Delimitación de Áreas Homogéneas, Sectores, Unidades de Ejecución y Sistemas Generales. Edificios Catalogados. Alineaciones. Cotas. Alturas. Rasantes*

En conclusión, el edificio actual está en **régimen de fuera de ordenación**. Este hecho queda recogido en lo establecido por el artículo 2.5 de la Normas Urbanísticas del Plan Municipal de Artazu.

1.6.- Estado actual:

La parcela se encuentra en dentro del núcleo urbano de Artazu. Dispone de una superficie de 226,21 m² según referencia catastral y linda con:

- Al oeste/noroeste, con vial de acceso, Calle Mayor.
- Al este/noreste, con parcela 10 del polígono 1.
- Al sureste, con parcela rústica 866 del polígono 1.
- Al sur, con camino sin referencia catastral.



El acceso a la misma se sitúa actualmente en el lindero norte, desde espacio libre público, y se desarrolla mediante escaleras descendentes desde la cota de la calle.

La topografía del terreno se configura mediante un desplome fuerte de terreno en orientación sureste; acompañando al descenso del vial público y el camino, que discurren por los linderos oeste y sur.

En la parcela, existe una edificación en estado avanzado de deterioro. Según la información que figura en el Catastro, dispone de una superficie edificada total de 35 m². Según la toma de datos realizada en el terreno, se trata de 2 recintos: uno de 35 m² construidos y otro de 30 m² construidos.



El edificio se encuentra en la parte norte de la parcela, adosado al muro de contención que soporta la urbanización pública de la calle. El acceso al mismo, se realiza a través las escaleras anteriormente citadas, mediante uno de los rellanos de las mismas.

2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.1.- Descripción:

Como se ha explicado en el apartado anterior, la vigente normativa urbanística, Plan Municipal de Artazu, no define la calificación para la parcela 11 del Polígono 1.

La propuesta de ordenación busca, por tanto, **establecer la normativa particular** para dicha parcela por ser inexistente, completando el **uso pormenorizado** acorde a su situación dentro de suelo urbano consolidado, así como sus alineaciones, alturas y edificabilidad máxima.

La calificación propuesta es la de USO RESIDENCIAL + ÁREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACIÓN. Se establece esta definición por coherencia con el resto de las parcelas colindantes y en aras de conseguir una adecuada integración en la trama urbana existente.

2.2.- Usos Pormenorizados:

La parcela se encuentra clasificada como uso urbano en el Plan Municipal de Artazu, por lo que **únicamente se completa el uso pormenorizado**. Dicho uso es el uso RESIDENCIAL para la edificación y **ÁREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACIÓN** al resto de superficie de parcela.

En base a esta propuesta de calificación, y en concordancia con lo establecido en el artículo 3.2. de las Normas Urbanísticas, para el **ÁREA HOMOGÉNEA 1**; los usos permitidos y prohibidos serían los siguientes:

Usos permitidos en uso pormenorizado residencial : residencial unifamiliar, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas (artículos 10, 11 y 12). también se permite el uso residencial colectivo en rehabilitaciones de edificaciones existentes, con las siguientes limitaciones:

- No se permiten viviendas exclusivas en planta baja.
- No se permiten viviendas exclusivas en entrecubierta, aunque si en ático.
- En cada vivienda, el 50% de las piezas habitables (salón, comedor, cocina, dormitorios...) y como mínimo el salón y otra pieza habitable, tendrán ventana en fachada recayente a vía pública o patio de manzana.
- En caso de rehabilitación de edificio para más de 3 viviendas, no se permite la ocupación para uso residencial de la planta baja.

Usos prohibidos: todos los demás.

2.3.- Condiciones particulares:

Con el fin de preservar las vistas en el mirador existente sobre la parcela, para consensuar los intereses públicos y privados de la actuación, se estima pertinente respetar un mínimo de 3 m. respecto al límite de la parcela 10, generando sobre la propia parcela, una zona libre de edificación que garantice la prolongación de la **apertura visual del espacio público y las perspectivas visuales** existentes.

2.4.- FICHA URBANÍSTICA:

PARCELA 11 POLÍGONO 1 DE ARTAZU / UNIDAD CONSOLIDADA U.C. - 9

Ámbito: Parcela 11 del polígono 1 de Artazu, Navarra. = Unidad Consolidada 9 [U.C.-9]

Superficie original de la parcela: 226,21 m²

Superficie resultante de la parcela: 199,94 m²

Ver plano PEAU U.C.-9 / *plano nº 1 – parcelario*

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA LA UNIDAD CONSOLIDADA U.C.-9

- Clase y Categoría del suelo

Suelo Urbano Consolidado

- Uso principal

Residencial

Ver plano PEAU U.C.-9 / *plano nº 2 – uso pormenorizado*

- Usos tolerados

Residencial unifamiliar, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Actividades Clasificadas.

- Usos prohibidos: todos los demás.

- Nº máximo de viviendas

1 vivienda

- Edificabilidad máxima (m²c)

210,18 m² construidos

- Alineaciones y alturas

B + 1

Según plano PEAU U.C.-9 / *plano nº 3 – alineaciones y alturas*

Condiciones de gestión y urbanización:

Las actuaciones que requieran licencia de obras quedan supeditadas al cumplimiento de las condiciones de urbanización establecidas en el Plan Municipal de Artazu.

3.- CUMPLIMIENTO CONFORME A LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

3.1.- Consideración de las determinaciones propuestas para la parcela:

Este PEAU propone las siguientes determinaciones:

- Definición de las **alineaciones** de la edificación.
- Régimen normativo del **Uso pormenorizado**.
- Incremento del **número de viviendas**.
- Incremento de **Edificabilidad**.

Conforme al *Artículo 49.3* de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tales determinaciones tienen consideración de **determinaciones pormenorizadas**.

Conforme al *Artículo 90.5* de la LFOTU, se trata de una actuación de dotación, ya que tiene por objeto el incremento de la edificabilidad, aunque no requiere la reforma o renovación de la urbanización existente, constituyendo este documento el Plan Especial de Actuación Urbana regulador de actuaciones de dotación, previsto en el art. 61.2.b del D.F.Leg. 1/17.

3.2.- Valoración de los deberes de la actuación de dotación referentes al incremento de edificabilidad motivado por este PEAU:

De una actuación de dotación se derivan los correspondientes **deberes urbanísticos**:

Conforme al *Artículo 96.2*, el promotor tiene el deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento del ámbito.

Para el cumplimiento de dicho deber, se plantea la **sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico**, según contempla el propio artículo 96.2, cuantificándose debidamente en la valoración realizada en el presente apartado.

Además, conforme a lo dispuesto en el *Artículo 55 del TrLFOTU*, la actuación está sujeta a la previsión de las correspondientes dotaciones, espacios públicos y de servicios (sistemas generales, locales, plazas de aparcamiento, etc.)

Conforme al *Artículo 55.3.a*), se define una reserva para espacio libre público con carácter de sistema general correspondiente a una superficie de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial. $[210,18 \text{ m}^2 \text{c} * 15 / 100 = 31,53 \text{ m}^2 \text{ de reserva como sistema general}]$

Conforme al *Artículo 55.3.b*), se define una reserva para dotaciones públicas con carácter de sistema local correspondiente a una superficie de 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial. $[210,18 \text{ m}^2 \text{c} * 50 / 115 = 91,38 \text{ m}^2 \text{ de reserva como sistema local}]$

Conforme al *Artículo 55.4*, se define una reserva para plazas de aparcamiento en espacio público de 0,5 plazas por cada vivienda. $[1 \text{ vivienda} * 0,5 \text{ plazas} = 0,5 \text{ plazas en espacio público}]$

Estas cesiones pueden reducirse motivadamente en los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, como es el caso de Artazu; y más concretamente, en el caso del ámbito en cuestión, la

motivación responde en base a la reducida dimensión de la parcela y su gran complejidad topográfica, según recoge el propio informe del Servicio Urbanístico de la ORVE.

También como se establece en el propio *Artículo 55.7*, los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto el desarrollo de la actuación de dotación pueden ajustar las cesiones establecidas 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 y funcional del mismo.

Por ello, como informa el Servicio Urbanístico, se entiende motivada la eliminación de la previsión de sistemas locales en base a mantener el equilibrio expresado en el Plan General Municipal, según el punto 2.8.2 de su Memoria, en el que se establecen los Sistemas Generales necesarios en la localidad.

En paralelo, y con el fin de alinear intereses públicos y privados en base a las conclusiones recogidas en el plan de participación, se plantea la mejora de anchura del vial público que discurre sobre el entorno oeste de la parcela.

Se establece, por tanto, la cesión de 26,97m² de parcela en dicho entorno, con objeto de **mejorar los criterios de calidad urbana funcional** para ampliar la anchura de los viales colindantes; quedando justificado así el cumplimiento de esta Ley a razón de las **necesidades colectivas del municipio**, según indica el citado *artículo 55.7*.

Además, dicha cesión de suelo, contempla la ubicación de la previsión de espacios para plazas de aparcamiento conforme al *Artículo 55.4*, garantizando así el cumplimiento de la citada reserva.

Con todo ello, y a tenor de la valoración realizada por el Servicio Urbanístico de la ORVE de Estella, en el Informe realizado ex profeso, se plantea la siguiente compensación económica sustitutoria para el cumplimiento de los deberes de la actuación urbanística:

Incremento del aprovechamiento = 210,18m²

Cesión 10% s/incremento = 21,02m²

Precio por m² construido = 125,62 €/m²c.

COMPENSACIÓN POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO = 2.640,28 €

Edificabilidad máxima permitida = 210,18m²

Cesión para dotaciones públicas [15m²/100m²uso res.] = 31,53m²

Precio por m² construido = 132,05 €/m²sr

COMPENSACIÓN POR DOTACIONES PÚBLICAS = 4.163,54 €

VALORACIÓN TOTAL DE DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	= 6.803,82 €
--	---------------------

PAGO DE LOS DEBERES

El promotor de este PEAU **formalizará el pago** de sus deberes en el plazo de 10 días a partir de la fecha de APROBACIÓN DEFINITIVA por parte del Ayuntamiento.

3.3.- Contenido exigible al PEAU:

Conforme al *Artículo 61.5*, los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además: Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta Ley Foral.

Por ello, como Anexo I, se incluye la **Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica**.

También conforme al *Artículo 61.5*, el documento cuenta con las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado por el **Plan de Participación Ciudadana**. Incluido en el Anexo III; cuyo contenido se ajusta al *Artículo 7* de esta Ley Foral.

4.- CUMPLIMIENTO CONFORME AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

Disposición Adicional 9ª, Artículo 70ter de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del Régimen Local.

Conforme al *Artículo 70ter de la Ley 7/1985*, cuando una alteración de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad, debe hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

En cumplimiento de dicha obligación, se expone la existencia de un **propietario único** al efecto, con **antigüedad superior a 5 años**, según consta en registro:

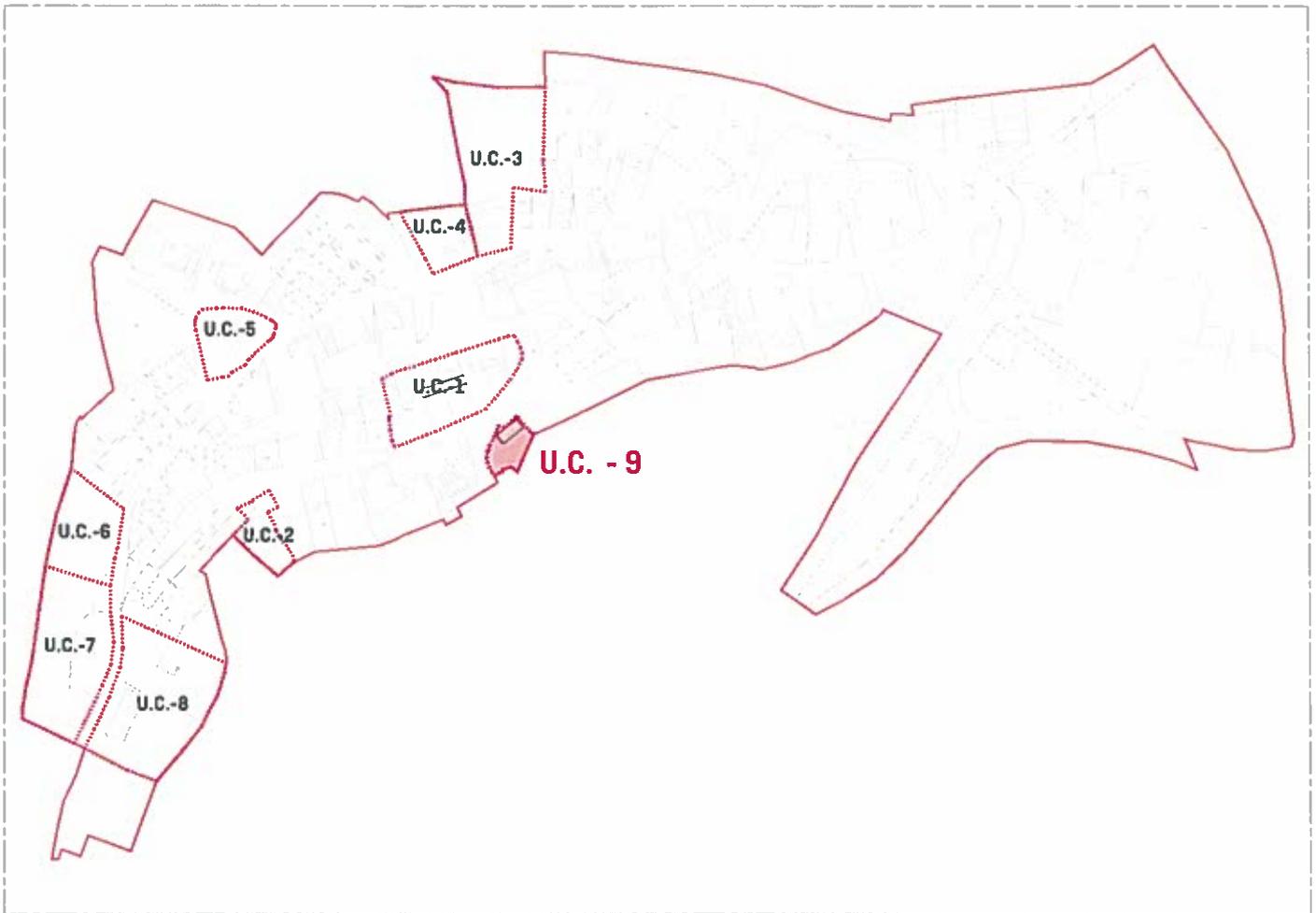
- Doña M^a Rosario Echechipia Senosiain, con DNI 15851432-Q y dirección a efecto de notificaciones en C/ Mayor, 14-2º , 31109 Artazu. NAVARRA.

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos de Ordenación propuesta.

- PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano N° 0 - ámbito
- PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano N° 1 - parcelario
- PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano N° 2 – usos pormenorizados
- PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano N° 3 – alineaciones y altura
- PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano N° 4 – condiciones particulares

PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano Nº 0 - ámbito

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.) PARCELA 11 DEL POLÍGONO 1 DE ARTAZU



DELIMITACIONES

-  CASCO URBANO
-  UNIDAD CONSOLIDADA
-  U.C. - 9
ÁMBITO PEAU

PEAU U.C.- 9 / ARTAZU Parcela 11 - Polígono 1

Plano N° 0 - ámbito
e: 1/2.500

Agosto 2022

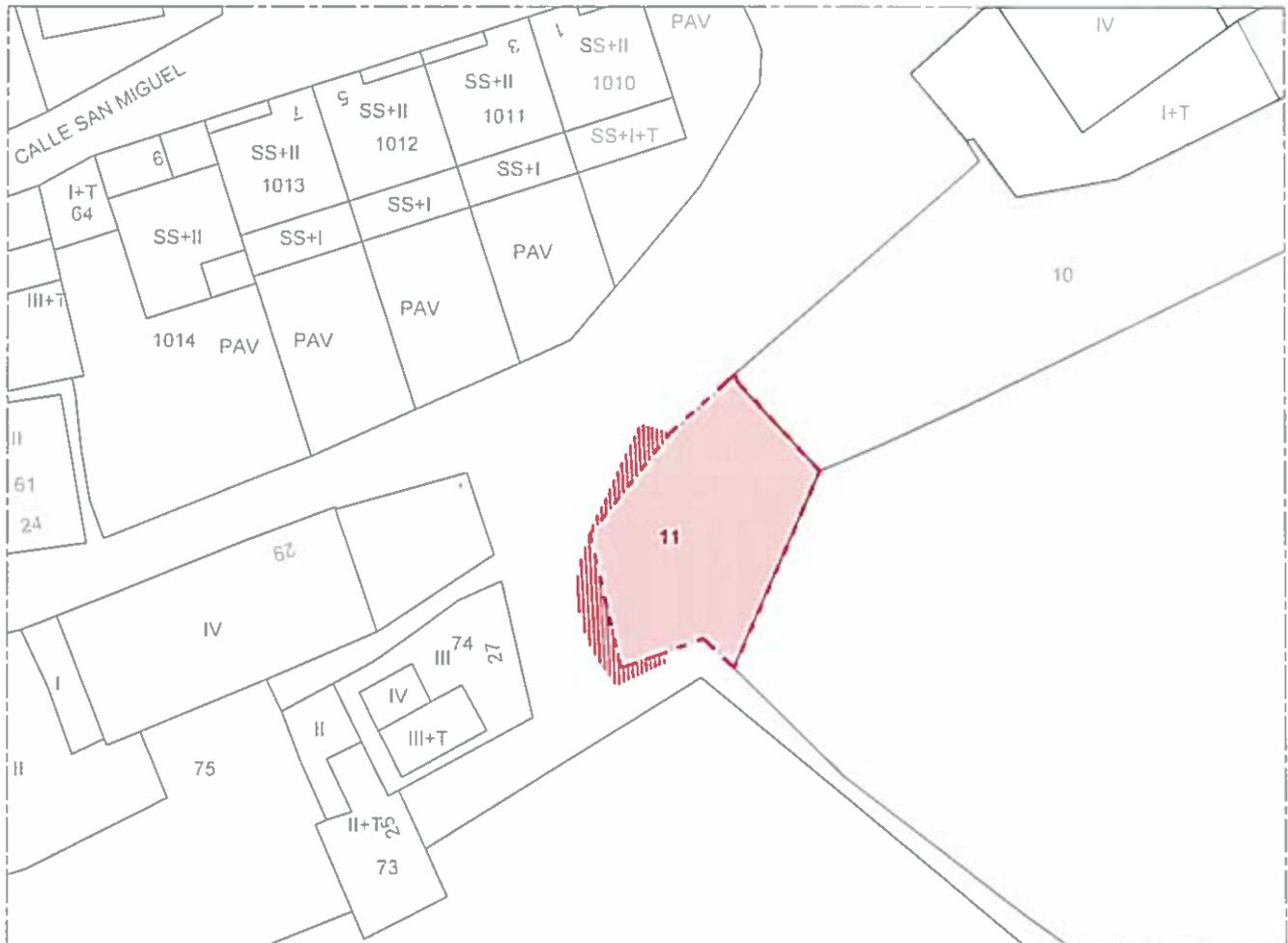

ARQUITECTO
Javier Martínez Labeaga

PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano Nº 1 - parcelario

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.) PARCELA 11 DEL POLÍGONO 1 DE ARTAZU

Superficie parcela existente = 226,21 m²

Superficie parcela resultante = 199,24 m²



ALINEACIONES OFICIALES

- PARCELA EXISTENTE
- - - PARCELA RESULTANTE
- ▨ CESIÓN [AMPLIACIÓN VIARIOS]

PEAU U.C.- 9 / ARTAZU Parcela 11 - Polígono 1

Plano N° 1 - parcelario
e: 1/500

Agosto 2022


ARQUITECTO
Javier Martínez Labeaga

PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano N° 2 – usos pormenorizados

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.) PARCELA 11 DEL POLÍGONO 1 DE ARTAZU

Superficie uso residencial = 105,09 m²

Superficie libre de edificación = 94,15 m²



USOS PORMENORIZADOS

	RESIDENCIAL CONSOLIDADO
	ÁREAS PRIVADAS LIBRES DE EDIFICACIÓN

PEAU U.C.- 9 / ARTAZU Parcela 11 - Polígono 1

Plano N° 2 - uso pormenorizado
e: 1/500

Agosto 2022


ARQUITECTO
Javier Martínez Labeaga

PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano Nº 3 – alineaciones y alturas

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.) PARCELA 11 DEL POLÍGONO 1 DE ARTAZU

Ocupación máxima = 105,09 m²

Edificabilidad permitida = 210,18 m²



ALINEACIONES

- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- B+1** ALTURA MÁXIMA

PEAU U.C.- 9 / ARTAZU Parcela 11 - Polígono 1

Plano N° 3 - alineaciones y altura
e: 1/500

Agosto 2022

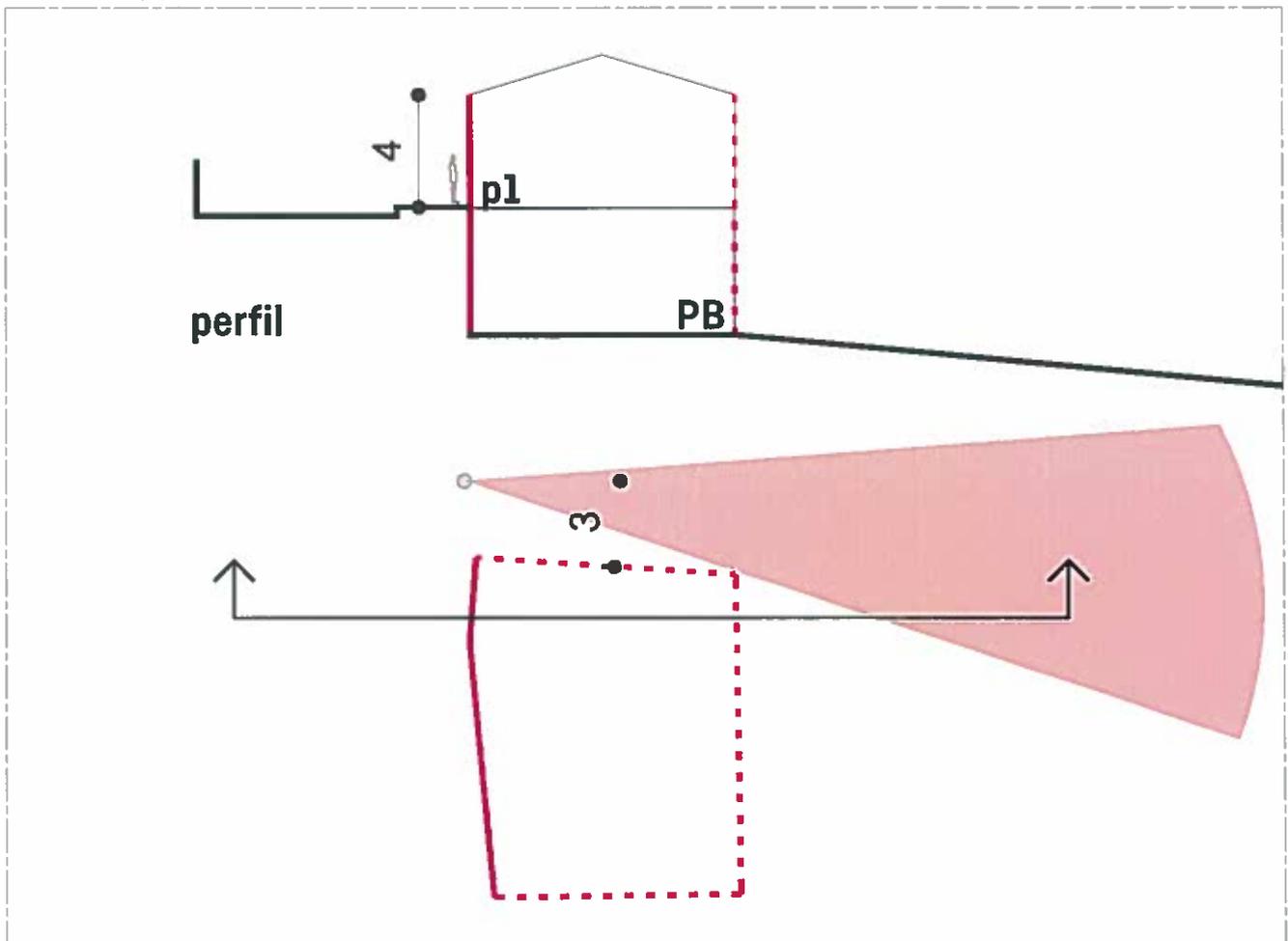

ARQUITECTO
Javier Martínez Labeaga

PEAU U.C.-9 ARTAZU 11 – 1 / Plano Nº 4 – condiciones de volumen

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.) PARCELA 11 DEL POLÍGONO 1 DE ARTAZU

Altura máxima permitida = B + 1

Altura sobre rasante = 4 m. [hasta alero o cornisa]



CONDICIONES

- — 3 • separación obligatoria respecto a parcela 10, para preservar amplitud de vistas desde el mirador público.

PEAU U.C.- 9 / ARTAZU Parcela 11 - Polígono 1

Plano N° 4 - condiciones particulares
e: 1/500

Agosto 2022


ARQUITECTO
Javier Martínez Labeaga

6.- CONCLUSIONES

Como conclusión del presente P.E.A.U. cabe destacar, de nuevo, que la finalidad de este es la definición de un nuevo uso pormenorizado para la parcela –aquel de RESIDENCIAL-, actualmente indefinido en el Plan Municipal de Artazu.

Tal como se ha explicado, el interés del presente P.E.A.U. reside sentar las bases normativas para permitir la rehabilitación y/o la edificación de una parcela que actualmente se encuentra en desuso, y cuya edificación se encuentra en estado deteriorado; con ello, además, se completará la trama urbana acorde al tejido urbano del municipio.

La actuación supone un aumento de edificabilidad y el número de viviendas determinada por el plan, pasando de ser nula a permitir la construcción de un nuevo edificio residencial; que deberá atender a lo dispuesto en ARTICULO 3.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO AREA HOMOGÉNEA I para establecer las condiciones constructivas relativas a la edificación.

Por esta razón, se definen las previsiones correspondientes, así como se cuantifican las cesiones oportunas para garantizar el cumplimiento del DFL 1/2017 - TrLFOTU.

Se entiende que la impulsión de esta modificación es una operación que será beneficiosa para el conjunto del municipio, atendiendo a los objetivos urbanísticos definidos en el citado artículo 3.2.:

- *Consolidación del trazado urbano existente y mejora de la edificación.*
- *Regulación de las posibles edificaciones a construir.*

Firmado, el 26 de septiembre de 2022.

El arquitecto

Javier Martínez Labeaga

72704438N



7.- ANEXO I. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.1.- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

La modificación del planeamiento y el objeto del presente P.E.A.U. que se va tramitar es muy sencillo, ya que únicamente persigue regular el uso de esta parcela de suelo, que ya es urbano.

En lo que se refiere a la variable de la viabilidad y sostenibilidad económica, la regulación y modificación que el P.E.A.U. propone para esta parcela es viable económicamente para la hacienda local ya que:

1. Las actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento futuras no implican ningún coste adicional a tener en consideración por el Ayuntamiento en la medida en que le corresponde al promotor soportar el coste de la inversión. No se requiere ninguna inversión municipal dado su carácter privado.
2. Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento que se derivan de la actuación prevista en el P.E.A.U. descrito están formadas por impuestos directos (Contribución urbana, Impuesto de Actividad Económica e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos), indirectos (Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras), tasas y otros ingresos (Licencias urbanísticas, licencias de aperturas).

Por lo que se puede concluir que la actuación se considera viable y sostenible económicamente ya que las citadas actuaciones no van a suponer coste alguno para el Ayuntamiento de Artazu al ser una iniciativa privada; y además el Ayuntamiento va a recibir un flujo económico positivo derivado de las citadas actuaciones y de impuestos directos que soportará el promotor.

7.2.- Aporte dotacional

El texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 2017, aborda la cuestión de la generación de dotaciones en función de los usos en el Artículo 55, basado a su vez en el artículo 26 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo 10/1994. En dicho artículo, se señala lo siguiente:

Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.

- a) *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.*

En este sentido la modificación que propone este plan NO genera necesidad de dotación alguna puesto que se trata de SUELO CONSOLIDADO, y por tanto, las reservas están resueltas.

Por todo ello es posible afirmar que la calificación que aborda este P.E.A.U. no genera nuevas necesidades de cesión dotacional para espacios libres de dominio y uso público y equipamiento polivalente.

8.- ANEXO II. CÉDULA PARCELARIA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

-Cédula Parcelaria

-PLANO INF 1: O01- Ordenación- Clasificación del suelo del término municipal

-PLANO INF 2: O02- Ordenación- Ordenación Estructurante- Clases y Categorías de Suelo

-PLANO INF 3: O03 – Ordenación - Ordenación Estructurante: Sistemas Generales

-PLANO INF 4: O04- Ordenación- Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Usos Pormenorizados

-PLANO INF 5: O05 – Ordenación - Delimitación de Áreas Homogéneas, Sectores, Unidades de Ejecución y Sistemas Generales. Edificios Catalogados. Alineaciones. Cotas. Alturas. Rasantes

Cédula Parcelaria

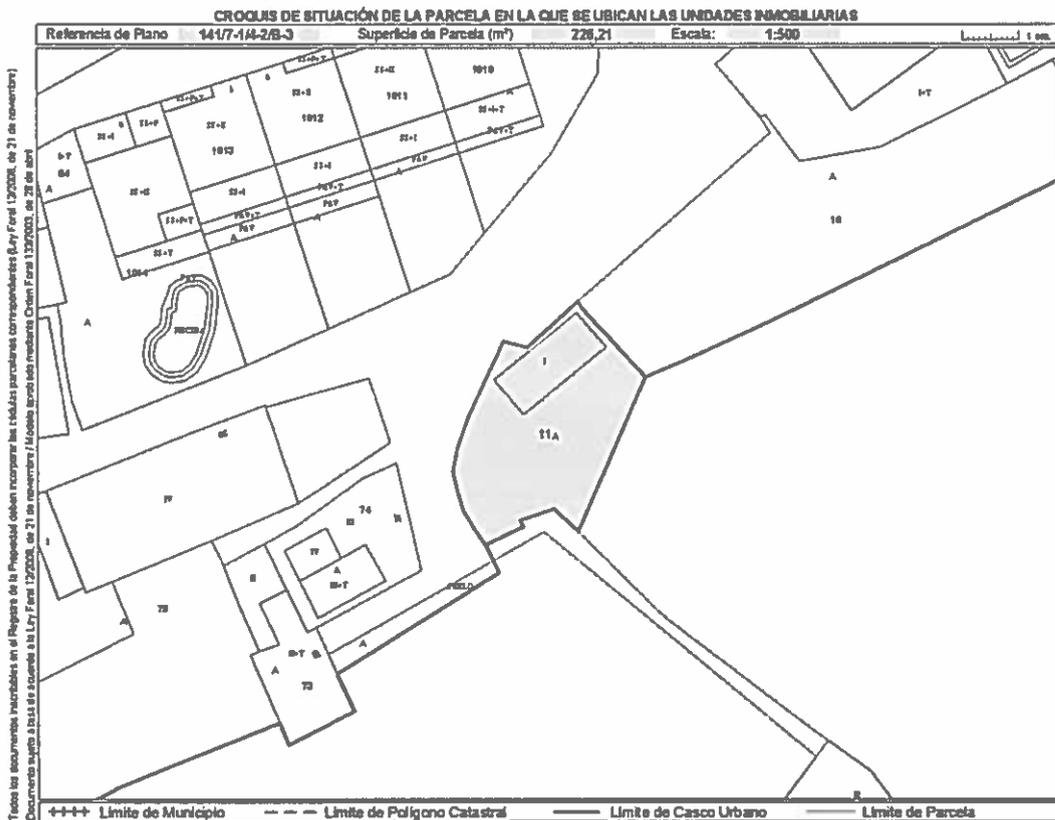


CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000001613832EK
 Municipio ARTAZU Cód. 39 Entidad ARTAZU Cód. Seg. IX3VR49GPX7
 Expedida el 18/8/2021 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARALELO	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
1 11 1 1	CL MAYOR, S-P Bajo	35,00		ESTABLO APRISCO



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
 Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/RUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqteri@navarra.es

PLANO INF 1: O01- Ordenación - Clasificación del suelo del término municipal

PLANO INF 2: O02 - Ordenación - Ordenación Estructurante- Clases y Categorías de Suelo



Departamento de Obras Públicas
 Dirección de Urbanismo y Saneamiento
 No. 11.43.27A
VIGENTES DESDE ESTA FECHA

- ① SUELO URBANO CONSOLIDADO
- ② SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- ③ SUELO URBANIZABLE

PLAN MUNICIPAL - AYUNTAMIENTO DE ARTAZU
 TEXTO DEL LEGISDO

plano nº: 0

Ordenación estructural:
 Clases y categorías de suelo

escala: 1/1.000

autor: JOSÉ GONZÁLEZ GARCÍA

FECHA: 2018

PLANO INF 3: O03 – Ordenación - Ordenación Estructurante: Sistemas Generales

PLANO INF 4: O04 – Ordenación - Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Usos Pormenorizados

PLANO INF 5: O05 – Ordenación - Delimitación de Áreas Homogéneas, Sectores, Unidades de Ejecución y Sistemas Generales. Edificios Catalogados. Alineaciones. Cotas. Alturas. Rasantes



11 423 254
 VIGENTE DESDE
 ESTA FECHA

ALINEACIONES

- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION EDUCATIVA
- ALINEACION DE SUSTITUCION

ALTURAS

- ALTURA MAXIMA : ALTURA ACTUAL
- RESTO : SEGUN NORMATIVA

GESTION

- LIMITE UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMAS GENERALES
- U.C. LIMITE DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- U.A. LIMITE DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE
- S.D.-C SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANO
- S.D.-A SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANIZABLE
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE

CATALOGO

- EDIFICIOS DE INTERES ESPECIAL
- EDIFICIOS DE INTERES AMBIENTAL
- ELEMENTOS SINGULARES

RASANTES

- RASANTES DE VALES



PLAN MUNICIPAL - AYUNTAMIENTO DE ARTAZU
 TEXTO REVISADO

plano nº: 9
 escala: 1:1.000
 redactado por: D. M. B.

Delineación A.M. Sector U.E. y S.G. Edificios
 catalogados. Alineaciones, Cobert, Aburri, Ptaseras
 ASISTENTE: ANTONIO ALBAZAN LIZARRA
 2011

9.- ANEXO III. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Además de tramitar el preceptivo Plan de Participación ciudadana que la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2017 establece, la promotora del presente P.E.A.U se ha reunido con diferentes instituciones, organismos y vecinos con objeto de explicar el proyecto en profundidad y de recabar posibles mejoras o modificaciones del mismo.

Todas las conclusiones de las citadas acciones de comunicación y participación se incluyen a continuación.

9.1.- Conclusiones del proceso de participación

De acuerdo con lo previsto por el Artículo 7 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2017 y en concordancia con lo establecido por el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, previa la aprobación inicial del instrumento, la promotora ha tramitado el preceptivo Plan de Participación ciudadana que ha consistido en la elaboración de dicho Plan, su exposición y difusión entre los agentes sociales y ciudadanos interesados.

Dicha difusión se realizó mediante su publicación en la página web municipal, publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y con la celebración de una reunión informativa y participativa. De la celebración de dicha reunión informativa se informó tanto en la web del Ayuntamiento como en el tablón de anuncios.

La reunión informativa tuvo lugar el 9 de abril de 2022 a las 19h en el Ayuntamiento de Artazu y en ella se informó del proyecto, de la situación actual de la parcela y de la tramitación de este P.E.A.U. A la misma asistieron 27 personas, contando entre ellos con vecinos del municipio, miembros del Ayuntamiento y los propietarios de la parcela como representantes del equipo redactor, levantando la correspondiente acta de la misma que se incorpora a continuación. Una vez finalizada la exposición del promotor en la reunión, parte de los asistentes se manifestaron públicamente en los términos que recoge la citada acta.

El punto de mayor impacto reside en la altura de la edificación, cuya atención queda reflejada en las determinaciones de altura recogidas en la ficha urbanística propuesta para la parcela.

Además, tras la citada sesión de información se habilitó un plazo de más de 10 días naturales para que pudieran formularse las sugerencias, aportaciones o dudas mediante correo electrónico. Durante el citado período no se recibió ninguna sugerencia.

Como conclusión final, se entiende válida y positivamente tramitado el proceso de participación ciudadana y se acuerda su finalización aprobando las aportaciones realizadas en la sesión participativa.

9.2.- Acta de la sesión participativa realizada el 9 de abril de 2022.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Acta de la reunión convocada por M. Rosario Echechipia Senosiain como proceso participativo del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) respecto a la parcela 11 del polígono 1 de Artazu. La reunión se celebra en el Ayuntamiento de Artazu el día 9 de abril del año 2022, a las 19h.

Convocados: vecindario de Artazu, con invitación oral expresa a los colindantes y a la propietaria de la vivienda más cercana; y al Ayuntamiento, como entidad dotada de competencia urbanística en el municipio.

Participantes: los colindantes, el alcalde y los cuatro concejales; en total 27 personas.

M. Rosario Echechipia Senosiain propietaria de la parcela 11 del Polígono 1 de Artazu inicia la sesión y da la palabra a Javier Albizu Sanz que explica el Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.) respecto a dicha parcela.

Javier Albizu Sanz explica la motivación y hace un resumen sobre la documentación que hace referencia a este plan, documentación que está colgada en la página web del Ayuntamiento 20 días antes de la reunión y de la que se dio cumplida publicidad. Se da a conocer la normativa urbanística, el estado actual, la propuesta de modificación y el procedimiento para la aprobación del plan.

Se da voz a los presentes.

Un vecino comenta que sería interesante dejar espacio viario; que parte de la finca se debería dejar libre para dicho fin.

Se contesta que está contemplado dejar para uso público el 10% de la propiedad y que se tendrá en cuenta la propuesta.

En ese sentido otro vecino afirma que en algunos sitios se deja más del 10%, igual hasta el 23%.

Un concejal del Ayuntamiento contesta que eso se verá más tarde.

Se lee lo que el informe urbanístico de la ORVE expresa sobre cesiones.

Otro vecino apuesta por la iniciativa de los promotores y por el apoyo a la misma.

Otro vecino dice que no es lo mismo si se construye por encima del muro de la calle o por debajo del mismo.

Otro vecino pregunta por dónde se va a hacer el acceso a la futura vivienda, y muestra su deseo de no tapar el mirador de arriba, de no tapar la vista.

Se contesta que está sin definir la obra, que este es un proceso anterior a la aprobación del Plan. El Plan se deberá aprobar inicialmente y someterse a exposición pública. Se explica que a la vista de la información pública la aprobación definitiva del documento será aprobada por el Ayuntamiento con las modificaciones que procedan, en su caso.

Al final de la reunión se hace un resumen de las aportaciones arriba indicadas y se da asentimiento.

En Artazu, a 9 de abril de 2022

Fdo.

10.- ANEXO IV. INFORME DE TASACIÓN PARA LA VALORACIÓN DEL SUELO



Nº Expte. 32200/21

INFORME URBANÍSTICO

AYUNTAMIENTO DE ARTAZU

LOCALIZACIÓN	Calle Mayor s/n Parcela 11 del polígono 1
TITULAR	Dña. Rosario Echechipia Senosiáin
ASUNTO	Plan Especial de Actuación Urbana para asignar uso residencial a la parcela

Se presenta una propuesta de Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) en el ámbito de la parcela 11 del polígono 1 de Artazu, suscrito por el arquitecto D. Javier Martínez Labeaga, con el objeto de asignar un uso residencial a la parcela.

EMPLAZAMIENTO

La parcela se sitúa junto al límite sur del casco urbano y linda por el norte y el oeste con la calle Mayor; tiene acceso peatonal desde el norte, por unas escaleras que salvan el desnivel de aproximadamente 3 m existente con la calle, y acceso rodado desde el oeste.

Tiene una superficie de 226,20 m² y sobre ella existe una construcción de PB con una superficie de 35 m², según catastro.



PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente es el Plan Municipal de Artazu, conforme al cual la parcela se sitúa en el Área Homogénea 1, suelo clasificado como urbano, con la categoría de consolidado..



PLANO DE USOS PORMENORIZADOS



PLANO DE ALINEACIONES

Atendiendo al plano nº 8 de "Usos pormenorizados", a la parcela se le asigna el uso de Sistema Local que corresponde a viario y espacios libres. De dicha asignación se deduce que el edificio existente se encontraría en situación de Fuera de Ordenación.

Consecuentemente, el plano nº 9 que muestra "Alineaciones, cotas y alturas" no indica ninguna determinación para la parcela.

CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El apartado 2 de su Memoria indica que el PEAU pretende asignar la calificación de Uso Residencial a la parcela y establecer la normativa particular para la misma. La propuesta se identifica como una actuación de dotación.

Se propone introducir una nueva Ficha Urbanística para la parcela 11, en la que se define sus determinaciones de la siguiente manera:

- Se asigna el Uso Residencial para la parcela.
- Se consolida la edificación existente, a la que se aplicará las condiciones particulares del Area Homogénea I; el resto de la parcela será Área privada libre de edificación.

La justificación de la propuesta se basa en los siguientes argumentos:

- Se pretende permitir la rehabilitación y/o la edificación de una parcela que actualmente se encuentra en desuso, y cuya edificación se encuentra en estado deteriorado.
- Se establece esta definición completando el uso pormenorizado acorde a su situación dentro de suelo urbano consolidado, por coherencia con el resto de las parcelas colindantes y para conseguir una adecuada integración en la trama urbana existente.
- Se indica que no supone un aumento de edificabilidad sobre dicha construcción, por quedar sujeta a las Normas Urbanísticas Particulares del Area Homogénea I que establece las condiciones de la edificación.
- Por la misma razón, no se produce incremento en los valores del suelo ni se generan necesidades de reservas para dotaciones.

Se incluye un apartado justificativo de la viabilidad y sostenibilidad económica de la propuesta. Al no requerirse ninguna inversión municipal ni aumentar las superficies públicas a mantener, se concluye que la actuación es sostenible económicamente.

El documento no incluye ni Plan de Participación Ciudadana ni planos de ordenación.

CONSIDERACIONES

1. Conforme a lo regulado por el art. el art. 90.5 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la modificación propuesta constituye una actuación de dotación en suelo urbano consolidado puesto que su finalidad es la modificación del uso urbanístico del suelo sin que requiera renovar la urbanización. También porque, contrariamente a lo que indica la memoria del documento, se propone un incremento de la edificabilidad residencial determinada por el Plan Municipal, que pasa de ser nula a permitir la construcción de un edificio.

Así que su finalidad es regular una actuación de dotación en suelo urbano consolidado, uno de los fines atribuidos a los PEAU por el art. 61.2 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El cambio sustancial que propone la modificación es la supresión de un suelo en principio destinado por el Plan Municipal a Sistema Local de espacios libres de uso público o viario, para destinarlo a uso residencial. Decimos en principio porque resulta cuestionable que esa sea la intención del vigente planeamiento.

Por una parte, el Plan no identifica expresamente sistemas locales en el suelo urbano consolidado. Tal como señala el punto 2.9 de la Memoria del Plan, son suelos destinados a uso público dentro de las unidades de ejecución y se obtienen por cesión obligatoria y gratuita. La parcela 11 no está en ninguna unidad de ejecución, así que no sería un sistema local que pueda obtenerse de forma gratuita.

En suelo urbano consolidado, todos los espacios libres existentes (Entorno de la Iglesia, entorno del frontón y zona de la fuente) y a obtener (SG-C.1 plaza y SG-C.2 viario) se identifican como sistemas generales al servicio del conjunto de la población. Para destinar la parcela 11 al uso público lo coherente habría sido identificarla igualmente como un sistema general a obtener mediante el sistema de expropiación, tal como consta en el punto 3.2.8 de las Normas Urbanísticas Particulares del Area Homogénea I.

Por otra parte el emplazamiento y las características topográficas de la parcela hacen cuestionable su utilidad como espacio libre público. Se encuentra unos 3 m por debajo del nivel de la calle y tiene un difícil acceso desde ella; unido a su situación periférica y su escasa superficie, se puede decir que carece de cualidades para su uso al servicio de la población.

Parece más apropiado que la parcela pueda destinarse al uso residencial de manera análoga a otras parcelas privadas próximas, integrándose en la trama urbana.

En consecuencia, a juicio de este Servicio, el cambio de uso propuesto para la parcela estaría justificado y se considera aceptable en cuanto a su coherencia con el planeamiento vigente.

3. En cuanto a su contenido, indicar que el PEAU presentado está incompleto. El documento deberá pormenorizar la ordenación prevista para la parcela y ser completado tal como se indica a continuación.
4. Se deberá delimitar un nuevo ámbito de actuación para la parcela análogo a las unidades consolidadas UC que figuran en el Plan Municipal, por ejemplo la UC-9. Las determinaciones para la unidad pueden recogerse en una ficha normativa donde conste, al menos:
 - La clase y categoría del suelo.
 - El uso global: residencial.
 - El número máximo de viviendas, que será 1.
 - La edificabilidad máxima en m²c, resultante de las alineaciones de la edificación definidas y el número de plantas propuesto.

Las determinaciones gráficas se plasmarán al menos en dos planos con el contenido análogo a los planos nº 8 y 9 del Plan Municipal, limitados al ámbito de la propuesta, indicando:

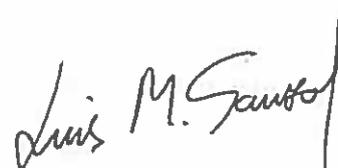
- Las alineaciones oficiales (límite previsto entre suelo público y privado) ajustadas al perímetro vallado de la parcela, identificado las cesiones para ampliar el viario.
 - Las alineaciones de la edificación prevista en el interior de la parcela resultante.
 - Los usos pormenorizados.
5. La memoria del PEAU deberá justificar la previsión de espacios libres y dotaciones que se derive del incremento de la edificabilidad (toda la edificabilidad propuesta) conforme a lo dispuesto por el art. 55.7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- En caso de que no sea físicamente factible la previsión de reservas de suelo dotacional con arreglo a lo exigido, podrá sustituirse por el valor económico de dicho suelo.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.3 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el documento para la aprobación inicial deberá contar con un proceso de participación ciudadana que se instrumentará mediante un Plan de Participación con el contenido del art. 7.4.
7. La actuación de dotación está sujeta a la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito que resulte de la modificación, que se sustituirá por su valor en metálico (art. 96.2 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo).
8. La propuesta no modifica ninguna determinación de ordenación urbanística de carácter estructurante. Afecta únicamente a determinaciones pormenorizadas, como son la delimitación de los ámbitos de actuación, las alineaciones del viario y de la edificación, el régimen de usos pormenorizados (art. 49.3 del Texto Refundido de la Ley foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

CONCLUSIONES

A la vista de lo anteriormente expuesto, se propone al Ayuntamiento de Artazu lo siguiente:

- Requerir al promotor que presente un documento completado y corregido conforme a las indicaciones de los puntos 4, 5, 6 y 7 de las consideraciones del presente informe.
- Solventado lo anterior y finalizado el proceso de participación ciudadana, podrá aprobarse inicialmente y someterse a exposición pública según la tramitación prevista en el art. 72 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- A la vista de la información pública, la aprobación definitiva del documento será acordada por el Ayuntamiento con las modificaciones que procedan, en su caso.

Es cuanto informo en Estella, a 10 de diciembre de 2021.



Fdo. : Luis M. Sanzol Roncalés.
Arquitecto del Servicio Urbanístico.

INFORME URBANÍSTICO

AYUNTAMIENTO DE ARTAZU

LOCALIZACIÓN	Calle Mayor s/n	
	Parcela 11 del polígono 1	
TITULAR	Dña. Rosario Echechipia Senosiáin	
ASUNTO	Plan Especial de Actuación Urbana para asignar uso residencial a la parcela	

ANTECEDENTES

Este Servicio emitió un informe urbanístico con fecha de salida 10/12/2021 (Ref. Expte.: 32200/21), en relación al Plan Especial de Actuación Urbana inicialmente aportado, estableciéndose una serie de determinaciones y requiriendo la presentación de un nuevo documento completado y corregido.

OBJETO

Se presenta ahora un nuevo documento – Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) en el ámbito de la parcela 11 del polígono 1 de Artazu, suscrito por el arquitecto D. Javier Martínez Labeaga, con el objeto de asignar un uso residencial a la parcela.

EMPLAZAMIENTO

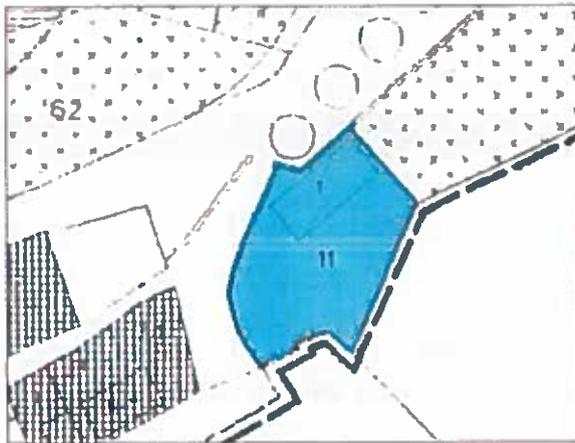
La parcela se sitúa junto al límite sur del casco urbano y linda por el norte y el oeste con la calle Mayor; tiene acceso peatonal desde el norte, por unas escaleras que salvan el desnivel de aproximadamente 3 m existente con la calle, y acceso rodado desde el oeste.

Tiene una superficie de 226,20 m² y sobre ella existe una construcción de PB con una superficie de 35 m², según catastro (35 + 30 m² según el documento aportado).



PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente es el Plan Municipal de Artazu, conforme al cual la parcela se sitúa en el Área Homogénea 1, suelo clasificado como urbano, con la categoría de consolidado..



PLANO DE USOS PORMENORIZADOS



PLANO DE ALINEACIONES

Atendiendo al plano nº 8 de "Usos pormenorizados", a la parcela se le asigna el uso de Sistema Local que corresponde a viario y espacios libres. De dicha asignación se deduce que el edificio existente se encontraría en situación de Fuera de Ordenación.

Consecuentemente, el plano nº 9 que muestra "Alineaciones, cotas y alturas" no indica ninguna determinación para la parcela.

CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El contenido del citado PEAU es de similares características al inicialmente aportado, cuya finalidad es la de asignar la calificación de Uso Residencial a la parcela y establecer la normativa particular de la misma.

En vista de la reducida dimensión de la parcela y su topografía, se indica la inviabilidad de la **previsión de nuevos espacios libres** y dotacionales. Se indica que la actuación no supone un aumento de edificabilidad por quedar sujeta a las Normas Urbanísticas Particulares del Área Homogénea I que establece las condiciones de la edificación. Por la misma razón, no se produce incremento en los valores del suelo ni se generan necesidades de reservas para dotaciones.

De las conclusiones recogidas en la fase de participación ciudadana, se plantea mejorar la anchura del vial público con la cesión de 26,97 m² de parcela para dicho uso.

Se introduce una nueva Ficha Urbanística para la parcela 11 denominando el ámbito de actuación como UC.-9, definiendo las siguientes determinaciones:

- Se le asigna el Uso Residencial para la parcela.
- El máximo número de viviendas permitidas es de 1 vivienda.
- Edificabilidad máxima: 400,02 m² construidos.
- Alineaciones según plano aportado; B+1+A como alturas máximas reflejando unos esquemas de posibles propuestas según lo que se plantee (posible cubierta plana, etc.).
- Resto de condiciones según lo establecido en el Plan Municipal para el Área Homogénea I donde se integra la parcela.



PROPUESTA DE CESIONES A CALLE



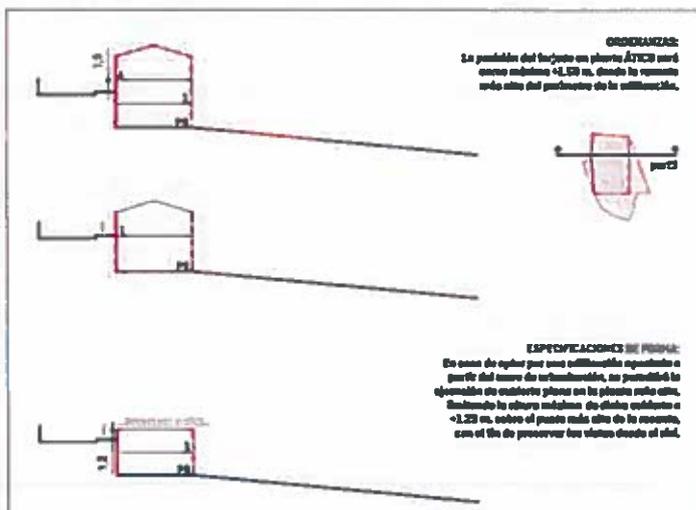
ALINEACIONES EDIFICATORIAS PROPUESTAS

Se incluye un apartado justificativo de la viabilidad y sostenibilidad económica de la propuesta. Al no requerirse ninguna inversión municipal ni aumentar las superficies públicas a mantener, se concluye que la actuación es sostenible económicamente.

Se aporta cédula parcelaría y planos del Plan Municipal vigente.

Se aporta Plan de Participación Ciudadana, que según se describe ya ha sido realizado, por lo que en realidad debe considerarse como conclusiones del mismo. En dicho Plan se han realizado algunas sugerencias referentes a la ubicación, altura de la edificación..., aportándose también un escrito del arquitecto D. Juan C. Huarte Iruzun en relación a la documentación del mismo.

Con el fin de solventar algunas de las sugerencias establecidas en el proceso de participación ciudadana, se adjunta un plano – esquema de las posibles secciones de la edificación, en relación con el terreno privado y el espacio público superior, alguna de ellas proponiendo la realización de una cubierta plana – terraza, tal como se observa en dicho documento adjunto.



PLANO DEL PEAU

CONSIDERACIONES

En similar sentido a lo expresado en el informe previo emitido por este Servicio con fecha de salida 10/12/2021 (Ref. Expte.: 32200/21), procede recordar lo siguiente:

1. Conforme a lo regulado por el art. el art. 90.5 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la modificación propuesta constituye una **actuación de dotación** en suelo urbano consolidado, puesto que su finalidad es la modificación del uso urbanístico del suelo sin que requiera renovar la urbanización.

También porque, contrariamente a lo que indica el documento, se propone un **incremento de la edificabilidad residencial y número de viviendas** determinada por el Plan Municipal (suelo público – 0 viviendas – 0 m² construidos), por tanto pasando de ser nula a permitir la construcción de un nuevo edificio residencial de 400,02 m² construidos.

Así pues su finalidad es regular una **actuación de dotación** en suelo urbano consolidado, uno de los fines atribuidos a los PEAU por el art. 61.2 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Por dicho motivo, y al producirse un incremento de aprovechamiento, el citado PEAU está sujeto a la **previsión de las correspondientes dotaciones**, espacios públicos y de servicios establecidos en el art. 55 del TrLFOTU (sistemas generales, locales, plazas de aparcamiento...), así como la correspondiente **cesión del 10% del incremento de aprovechamiento - edificabilidad** que se produce en la actuación, correspondiente al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización (art. 96), que deberán ser cuantificados en el PEAU.

Contrariamente a lo establecido, se recuerda que dichas cesiones son **independientes** de las previstas para la ampliación del **espacio público** (art. 96, etc.), y puesto que se indica la imposibilidad de su previsión en la parcela – actuación, u otros espacios o actuaciones, éstas **deberán ser debidamente cuantificadas y valoradas conforme a la legislación vigente**, para su **posible sustitución en metálico**, bien en el **propio PEAU**, o mediante la aportación de un **convenio urbanístico** al respecto (art. 96, art. 25 – convenios, etc., del TrLFOTU).

3. En cuanto a su **contenido**, y junto con lo anterior, el PEAU deberá:
 - Establecer las determinaciones que se introducen si tienen **carácter estructurante o pormenorizado** (art. 49 del TrLFOTU).
 - **Plano** con la **delimitación** del ámbito generado UC-9, análogo a las unidades consolidadas UC que figuran en el Plan Municipal, **incluyendo dicha nomenclatura**.
4. En cuanto a **otra serie de determinaciones** propuestas, con el fin de solventar las sugerencias realizadas, minimizar en su caso la ocultación de **vistas** que se producirá en el mirador existente con la construcción de la **vivienda propuesta**, y consensuar los intereses públicos y privados de la actuación, se estima pertinente **recomendar su reubicación** en el extremo sudoeste de la parcela (alineación resultante tras las cesiones previstas), y/o como mínimo respetando un mínimo de **3 m a los límites con otras parcelas vecinas** (parcela 10, 866...).

Con dicha reubicación de la edificación, se solventará en parte el mantenimiento de las **perspectivas visuales** del espacio público superior – mirador, se evitará la aparición de **medianiles vistos**, así como posibles problemas que ésta pudiera presentar en lo relacionado con el **Código Civil** (servidumbres de luces, vistas, aguas...), que deberán ser debidamente valorados en la propuesta planteada y en el proyecto técnico a presentar en su día.

Todo ello evitará también la propuesta de **soluciones exógenas (cubierta plana...)**, no adaptada a la tipología constructiva existente, normativa y ordenanzas del Plan Municipal, aspecto que deberá ser **eliminado del PEAU propuesto**.

CONCLUSIONES

A la vista de lo anteriormente expuesto, se propone al Ayuntamiento de Artazu lo siguiente:

- **Requerir al promotor que presente un nuevo documento completado y corregido conforme a las indicaciones ya expresadas en el previo informe emitido al respecto, así como en lo establecido en las consideraciones del presente informe.**
- Solventado lo anterior, revisada su adecuación a la legislación vigente y entendiéndose que se ha finalizado el proceso de participación ciudadana, podrá aprobarse inicialmente el documento y someterse a exposición pública, según la tramitación prevista en el art. 72 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A la vista de la información pública, la aprobación definitiva del documento será acordada por el Ayuntamiento con las modificaciones que procedan, en su caso, debiéndose remitir al Departamento competente (art. 72.4. del citado TrLFOTU).

Es cuanto informo en Estella, a 20 de junio de 2022.



Fdo. : Carlos F. Gorraiz Saldise.
Arquitecto del Servicio Urbanístico.

VALORACIÓN DE SUELO

VALORACIÓN DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTORIA DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO EN LA UNIDAD – ACTUACIÓN UC-9

AYUNTAMIENTO DE ARTAZU

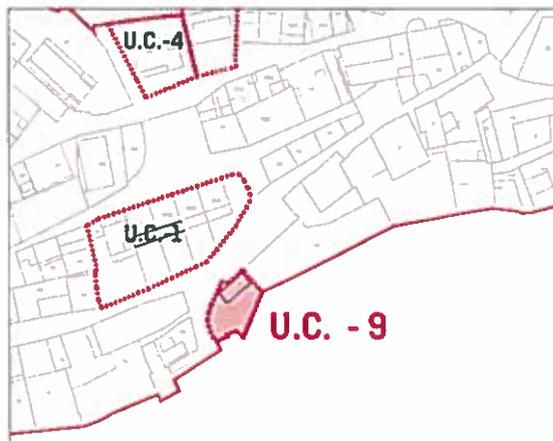
LOCALIZACIÓN	Parcela 11 del polígono 1	
	UC-9	
TITULAR	Dña. Rosario Echechipía Senosiain	

1. OBJETO

El objeto del presente informe es la valoración sustitutoria del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Artazu en el ámbito de la unidad – actuación UC-9 de nueva creación de suelo urbano consolidado, así como de las correspondientes cesiones de suelo para espacios dotacionales y de servicios.

2. IDENTIFICACIÓN DEL SUELO - SITUACIÓN URBANÍSTICA

El PEAU presentado al respecto propone la creación de un nuevo ámbito de gestión urbanística denominado UC-9, que alberga la parcela catastral n.º 11 del polígono 1 de Artazu, dentro del suelo clasificado como urbano con la categoría de consolidado y la calificación de residencial.



La parcela se sitúa junto al límite sur del casco urbano, presentando una superficie de 226,20 m² y sobre ella existe una construcción de PB con una superficie de 35 m², según catastro.

El Plan Especial de Actuación urbana tiene por finalidad la de asignar la calificación de Uso Residencial a la parcela y establecer la normativa particular de la misma. Se definen unas cesiones para ampliación del espacio público con una superficie de 26,27 m², siendo por tanto la superficie de parcela resultante de 199,94 m².

Se definen unas alineaciones obligatorias y máximas para la edificación prevista según un espacio rectangular irregular, con la posibilidad de edificar dos alturas, estableciéndose una edificabilidad máxima de 210,18 m² construidos en una vivienda unifamiliar.



3. FUNDAMENTOS LEGALES

El art. 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece el deber por parte de la promoción de las actuaciones de dotación de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial urbanística, así como el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción.

Entre los deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado sobre los que se prevea una actuación de dotación, está el de ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito (art. 96.2 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante TrLFOTU)), así como el suelo para dotaciones públicas y plazas de aparcamiento. Estas cesiones se podrán materializar mediante compensación económica sustitutiva (art. 95.2 del TrLFOTU) y estará libre de cargas de urbanización, toda la cual será a cargo de los propietarios (art. 103 del TrLFOTU). El valor del suelo a considerar será, por lo tanto, el de suelo urbanizado.

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

La valoración del suelo edificable se realiza conforme a los criterios fijados por los arts. 19.4, 26 y 22 del Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

Art. 19.4

Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación, se aplicará lo dispuesto en el art. 26 del citado Reglamento.

Art. 26

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el art. 20.

Art. 20

Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Art. 22

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado (...) se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada (...), el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión: $VS = \sum E_i \times VRS_i$
2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión: $VRS = \frac{Vv - Vc}{K}$

5. APROVECHAMIENTO APLICABLE

El aprovechamiento del suelo resultante que se plantea para el ámbito de gestión denominado UC-9 es de 210,18 m² edificables, pudiendo edificarse una vivienda con la tipología de vivienda unifamiliar aislada y un número máximo de plantas de B+1.

La asignación de aprovechamientos por usos pormenorizados se realiza conforme a las proporciones habituales para esta tipología y superficie construida, suponiendo que el 25% de la superficie edificable se destina a locales anejos y el resto a vivienda.

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	157,64 m ²
LOCALES ANEJOS	52,54 m ²
Total	210,18 m²

6. MÉTODO DE VALORACIÓN

6.1. CRITERIOS DE PARTIDA EN LA VALORACIÓN

El método de cálculo adoptado es el del Valor Residual calculado por el método estático. Básicamente consiste en partir del valor en venta del producto edificado previsible para llegar al valor del suelo, deduciendo los costes necesarios para ejecutar la edificación, así como aquellos gastos necesarios correspondientes a los instrumentos de gestión y urbanización que fuese preciso realizar.

El método residual se fundamenta en la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

VS Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i Valor de repercusión del suelo urbanizado de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

6.2. VALORES DE REPERCUSIÓN POR USOS (VRS_i)

Los valores de repercusión son los valores unitarios del suelo por cada uso funcional, que se obtienen a partir de la siguiente igualdad:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

- VRS** Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
Vc Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. (...)
K Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El cálculo de los valores de repercusión obliga a establecer de forma previa los valores de venta y de construcción de cada uno de los usos y tipologías permitidos por el planeamiento en el supuesto de mayor y mejor uso, así como de los costos vinculados al proceso de edificación.

6.3. VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO EDIFICADO (Vv)

Para definir el valor de venta se ha considerado que la vivienda de referencia en esta zona y en la localidad de Artazu, tiene un precio por m² asimilable al de las viviendas de protección oficial en régimen general.

Se considera el coeficiente de relación entre superficie útil y superficie construida habitual para la tipología prevista.

USO Y TIPOLOGÍA	Valor venta unitario por uso y m ² útil	Relación sup. útil/const	Valor Venta por uso y m ² construido
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1.723,42	0,80	1.378,74 €/m ²
LOCALES ANEJOS	689,37	0,82	565,28 €/m ²

6.4. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)

El valor de la construcción es la suma de todos los costes necesarios para la construcción del inmueble: coste de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor, honorarios profesionales, tributos que gravan la construcción y otros gastos necesarios.

$$Vc = Cc + Gc + Gp$$

Los gastos vinculados a la construcción se calculan como un porcentaje sobre los costes de construcción. Son parámetros que pueden variar en función de las características de la promoción, de la tipología, del presupuesto de construcción, de las condiciones del mercado...

Em – Ejecución material de la construcción		Em
Gastos generales de la construcción	6%	Em
Beneficio industrial de la construcción	5%	Em
Cc - Coste de construcción por contrata		
Honorarios técnicos (proyectos, dirección, seguridad, etc...)	10%	Em
Licencia de Obras y tasas	3,5%	Em
Control técnico y póliza decenal	2%	Em
Gc - Gastos asociados a la construcción		
Escritura, Notaría y Registro	1%	Cc
Gastos administración	2%	Cc
Gp - Gastos asociados a la promoción		

6.5. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (Em)

El coste estimado de ejecución material (mano de obra más materiales) se toma como punto de partida para el cálculo de gran parte de los gastos de la promoción.

La estimación se basa en el método por coeficientes de la ficha de control de presupuestos que venía siendo utilizada por el COAVN, corregida en base a la evolución del mercado de la construcción, así como en la media ponderada de proyectos informados por este Servicio Urbanístico.

USO Y TIPOLOGÍA	Coste de ejecución material por uso y m ² c Em
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	750,00 €/m ²
LOCALES ANEXOS	260,00 €/m ²

6.6. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (K)

El R.D. 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, establece en su art. 22.2 un coeficiente de ponderación K con valor de 1,40 con carácter general, que se puede reducir hasta 1,20 o aumentar hasta 1,50 según ciertos criterios.

El coeficiente de ponderación K para cada uso y tipología previstos pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Su valor se puede deducir de la siguiente fórmula:

$$K = 1 / (1 - b - G_f - G_m)$$

b Beneficio del promotor

En la tasación para el mercado hipotecario se adoptan los márgenes mínimos definidos por la Orden ministerial ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para ciertas finalidades financieras.

USO Y TIPOLOGÍA	b	(1-b)
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	18 % Vv	0,82
LOCALES ANEXOS	18 % Vv	0,82

G Gastos generales de la promoción

Se calculan como un porcentaje sobre el valor en venta.

Gf - Gastos financieros (constitución hipoteca, avales)	1%	Vv
Gm - Gastos comercialización	1%	Vv

Con la expresión anteriormente indicada obtenemos los siguientes coeficientes:

USO Y TIPOLOGÍA	Coeficiente K
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1,25
LOCALES ANEXOS	1,25

7. VALORES DE REPERCUSIÓN Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Los valores de repercusión para cada uso y tipología previstos en el ámbito que se valora se calculan a partir de los datos y criterios expuestos. De la relación entre los valores de repercusión se obtienen los coeficientes de ponderación relativa entre los diferentes usos y tipologías.

USO Y TIPOLOGÍA	Vv	K	Vc	VRS	Coef. Homog.
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1.378,74	1,25	973,73	129,26	1,0000
LOCALES ANEXOS	565,28	1,25	337,56	114,67	0,8871

8. VALOR DEL SUELO POR CADA USO FUNCIONAL

Es el producto de los valores de repercusión por su correspondiente edificabilidad.

USO Y TIPOLOGÍA	Sup. construible E m ²	VRS	VRS x E
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	157,64	129,26	20.377,15
LOCALES ANEXOS	52,54	114,67	6.024,69

Como ya se ha indicado anteriormente, el valor del suelo urbanizado se basa en la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Considerando finalmente la suma del valor del suelo urbanizado por cada uso funcional, con arreglo a la fórmula anteriormente expresada:

VS = VALOR DEL SUELO URBANIZADO	26.401,84 €
--	--------------------

Si consideramos los valores unitarios obtenemos:

Vsu/m ² de Suelo Resultante	132,05 €/m ² sr
--	----------------------------

Vsu/m ² edificable	125,62 €/m ² e
-------------------------------	---------------------------

9. CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL AYUNTAMIENTO

La compensación económica sustitutoria al Ayuntamiento de Artazu se compone de la cesión del 10 % del aprovechamiento o valor del suelo urbanizado incluido en el ámbito de valoración, libre de cargas de urbanización, así como de las necesarias cesiones de suelo para dotaciones públicas que nos se materializan en la actuación.

- **VALOR COMPENSACIÓN 10% DEL APROVECHAMIENTO:**
10% x 26.401,84 € =.....2.640,18 €
- **VALOR COMPENSACIÓN DOTACIONAL:**
31,53 m² x 132,05 €/m².....4.163,54 €

TOTAL COMPENSACIONES ECONÓMICAS	6.803,72 €
--	-------------------

La compensación económica estimada, en las condiciones descritas en el presente informe, correspondiente al Ayuntamiento de Artazu en la parcela y ámbito de actuación de referencia, asciende a la cantidad de **SEIS MIL OCHOCIENTOS TRES CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO**, libres de cargas de urbanización.

Es cuanto informo en Estella, a 16 de septiembre de 2022.

Fdo.: Carlos F. Gorraiz Saldse.
Arquitecto del Servicio Urbanístico.

INFORME URBANÍSTICO

AYUNTAMIENTO DE ARTAZU

LOCALIZACIÓN	Calle Mayor s/n Parcela 11 del polígono 1	UC-9
TITULAR	Dña. Rosario Echechipia Senosiáin	
ASUNTO	Plan Especial de Actuación Urbana para asignar uso residencial a la parcela	

ANTECEDENTES

Este Servicio ha emitido varios informes urbanísticos con fechas de salida 10/12/2021, 20/06/2022 y 16/09/2022 (Ref. Exptes.: 32200/21, 33119/22, 33412/22 y 33455/22), en relación al Plan Especial de Actuación Urbana referente a la parcela 11 del polígono 1 de Artazu, posteriores correcciones o modificaciones, así como en lo relacionado con la valoración de las compensaciones económicas sustitutorias correspondientes al Ayuntamiento de Artazu, y en los los que se han ido estableciendo las determinaciones urbanísticas vigentes y el cumplimiento de la legislación urbanística al respecto, requiriéndose la presentación – corrección de los documentos aportados.

OBJETO

Se presenta ahora un nuevo documento – Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para el ámbito de la citada parcela, suscrito por el arquitecto D. Javier Martínez Labeaga, firmado con fecha 26 de septiembre de 2022, con el objeto de asignar un uso residencial a la parcela.

EMPLAZAMIENTO

La parcela se sitúa junto al límite sur del casco urbano y linda por el norte y el oeste con la calle Mayor; tiene acceso peatonal desde el norte, por unas escaleras que salvan el desnivel existente con la calle.

La parcela presenta una superficie de 226,20 m² y sobre ella existe una construcción de PB encatastrada con una superficie de 35 m².



ORTOFOTO SITNA AÑO 2021

4. Seguir recomendando la reubicación de la edificación dentro de la parcela, tal como ya se señaló en los previos informes, dado el desnivel existente en la parcela, a cota más amable y mejor acceso a la parcela – edificación, así como a las plazas de aparcamiento que necesariamente deben realizarse en el interior de la parcela – edificación (PEAU - art. 55.3 del TrLFOTU, y apartado 3.1.11 de la Normativa Urbanística del Plan Municipal). Además podrá servir conjuntamente en la necesaria contención que se va a generar entre el terreno libre privado resultante y la ampliación de la calle y mejorar las perspectivas visuales del espacio público superior, frente a la propuesta planteada, aspectos que en todo caso deberán ser consensuados y corroborados por el Ayuntamiento de la localidad.

CONCLUSIONES

A la vista de lo anteriormente expuesto, se propone al Ayuntamiento de Artazu lo siguiente:

- Entendiendo que se ha finalizado el proceso de participación ciudadana, puede procederse a la aprobación inicial del documento y someterse a exposición pública, realizando su tramitación según lo establecido en el art. 72 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto Foral Legislativo 1/2017).

A la vista de la información pública, la aprobación definitiva del documento será acordada por el Ayuntamiento con las modificaciones que procedan en su caso, debiéndose remitir el documento aprobado al Departamento competente en la materia (art. 72.4. del citado TrLFOTU), para lo cual se deberá tener presente el cumplimiento de cuantos aspectos sean de aplicación en relación a lo establecido en el Decreto Foral 253/2019, de 16 de octubre, por el que se regula el Registro de Planeamiento de Navarra y el formato de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de Navarra, que establece en sus artículos el contenido de los expedientes urbanísticos y los formatos digitales necesarios para su inscripción en el Registro.

Previa a su aprobación, si el Ayuntamiento lo considera procedente, podrá recoger en su caso cuantas recomendaciones han sido establecidas por este Servicio en relación a la ubicación de la edificación dentro de la parcela.

Se recuerda que el abono de las compensaciones sustitutorias correspondientes al Ayuntamiento, deberán realizarse previa o simultáneamente a su aprobación definitiva.

Es cuanto informo en Estella, a 04 de noviembre de 2022.

Fdo. : Carlos F. Gorraiz Saldise.
Arquitecto del Servicio Urbanístico.