

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR ESPACIAL 3

PLAN MUNICIPAL DE LARRAGA

NOVIEMBRE DE 2.025

1. PROMOTOR, EQUIPO REDACTOR Y OBJETO DEL EXPEDIENTE.

El presente expediente está promovido por el Ayuntamiento de Larraga como administración actuante y redactado por encargo de la promotora a ARKILEKU arquitectos, siendo suscrito por la arquitecta urbanista Silvia Barbarin Gómez colegiada del COAVN 2.719.

Es objeto del presente documento es ajustar las alineaciones oficiales y edificatorias de las manzanas emplazadas entre las calles Manuel Sanchez de Muniain al norte y Lucas Ochoa al sur y U 9 A al este y al oeste, así como alguna determinación de altura y ajustar el ámbito de la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado 3-UE-15.

Es el detonante de la necesidad del trámite un error del Plan Municipal detectado tras su aprobación y consistente en un desplazamiento generalizado que se describe a continuación.

2. RELACIÓN DE ÁMBITOS AFECTADOS.

Queda afectada por la modificación la siguiente relación de parcelas (todas dentro del polígono 1):

PARCELAS PRIVADAS

RESIDENCIALES

PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
667	355,2	222	337,0
661	337,0	221	337,0
620	337,0	220	337,0
563	337,0	93	337,0
552	337,1	92	337,0
528	337,0	63	337,0
521	337,0	58	478,7
474	337,0	34	337,0
468	392,1	33	337,0
425	337,0	32	337,0
386	337,0	31	337,0
385	337,0	13	337,0
379	337,0	11	337,0
351	337,0	10	337,0
348	337,0	Subtotal 1	11.104,0
260	337,0	OTRAS	SUPERFICIE
250	442,0	1213 A	140,5
243	336,9	1221 A	552,3
		Subtotal Privado	11.796,8

PARCELAS PÚBLICAS

VIARIOS	6.726,8
ZONAS VERDES	1.453,8
Subtotal Público	8.180,6
TOTAL AMBITO	19.977,4

En la imagen siguiente pueden apreciarse las parcelas afectadas conforme a lo reflejado en el visor SITNA Navarra. Engloba 32 parcelas privadas destinadas a uso de vivienda unifamiliar adosada en parcela libre y otras dos parcelas privadas que actualmente se destinan a espacio público.

En cuanto a la clasificación todo el suelo es urbano consolidado a excepción de un fragmento de viario público, coincidente con la calle Lucas Ochoa (catastral 1684) que se incluye como un suelo urbano no consolidado y pertenece a la unidad de ejecución 3-UE-15.



3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

3.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El ámbito objeto del expediente se denomina comúnmente unidad 9A (así se llaman las calles, de hecho) porque es el nombre de la unidad urbanística que derivó en su creación.

Los antecedentes son los siguientes:

- Mayo de 1.998, se aprueba el Plan Municipal de Larraga (previo al actual) que incluye una unidad residencial denominada 9 al noroeste del casco histórico.
- Febrero de 2.004, se tramita una modificación de planeamiento que divide la unidad 9 y prevé el desarrollo de la subunidad 9 A.



https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/6581

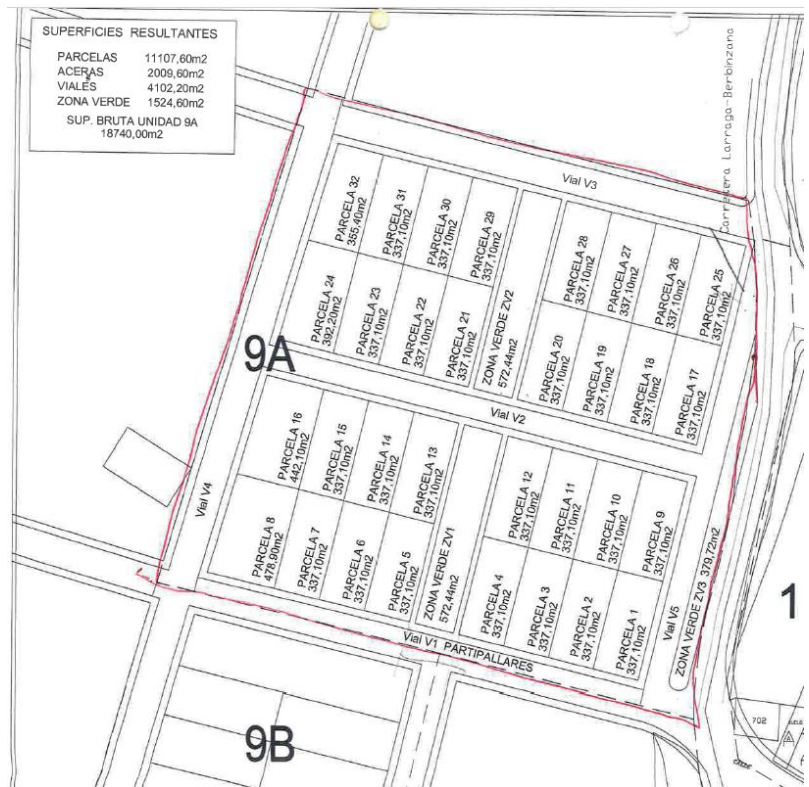
- Agosto de 2.007, se aprueba el Proyecto de Reparcelación de la UA-9 A que deja las siguientes determinaciones de edificabilidades y superficies:

Superficies de Parcelas Edificables:

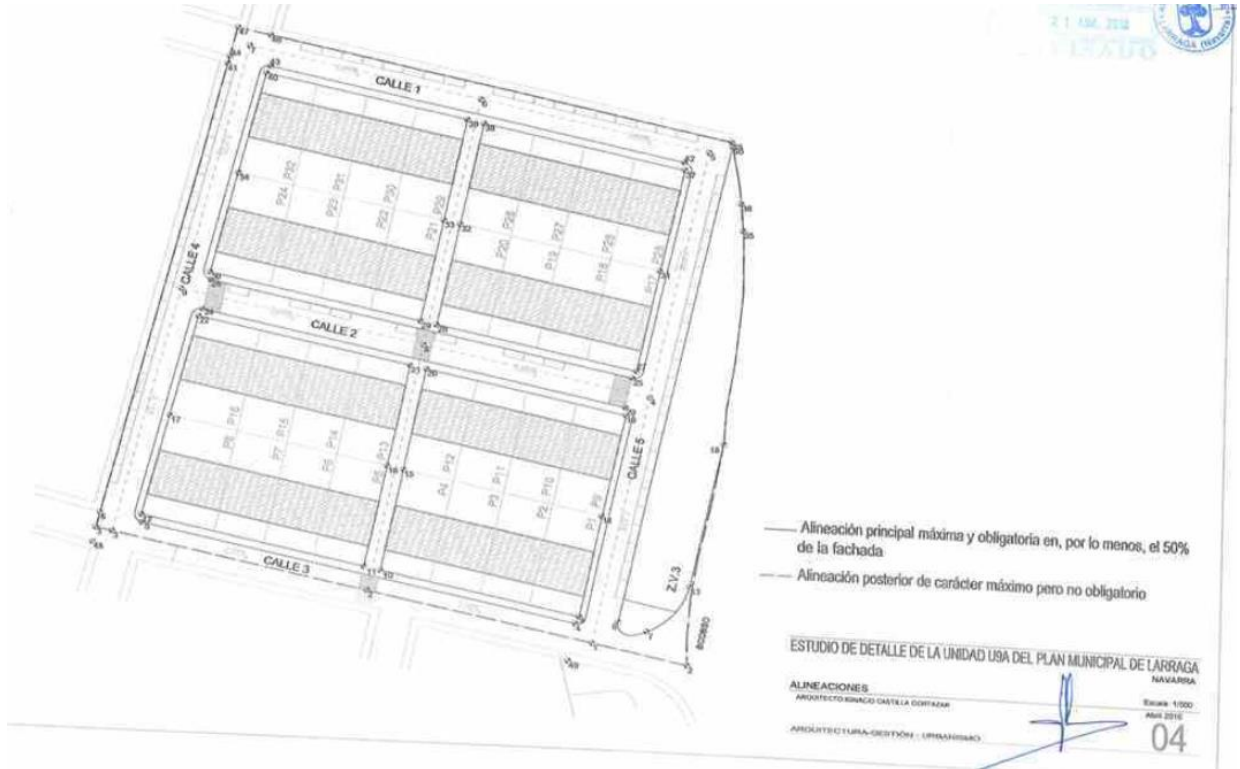
Parcela nº1	337,10m2
Parcela nº2	337,10m2
Parcela nº3	337,10m2
Parcela nº4	337,10m2
Parcela nº5	337,10m2
Parcela nº6	337,10m2
Parcela nº7	337,10m2
Parcela nº8	478,90m2
Parcela nº9	337,10m2
Parcela nº10	337,10m2
Parcela nº11	337,10m2
Parcela nº12	337,10m2
Parcela nº13	337,10m2
Parcela nº14	337,10m2
Parcela nº15	337,10m2
Parcela nº16	442,10m2
Parcela nº17	337,10m2
Parcela nº18	337,10m2
Parcela nº19	337,10m2
Parcela nº20	337,10m2
Parcela nº21	337,10m2
Parcela nº22	337,10m2
Parcela nº23	337,10m2
Parcela nº24	392,20m2
Parcela nº25	337,10m2
Parcela nº26	337,10m2
Parcela nº27	337,10m2
Parcela nº28	337,10m2
Parcela nº29	337,10m2
Parcela nº30	337,10m2
Parcela nº31	337,10m2
Parcela nº32	355,40m2
TOTAL	11.107,60m2

Edificabilidad Máxima SEGÚN PLANEAMIENTO:

Para cada Parcela 215,625m2
 Máximo Nº de Plantas 2 (B+1) + Entrecubierta
 La planta de Sótano y Bajo cubierta no computan.



- Julio de 2.011, se tramita un Estudio de Detalle que abarca toda la unidad 9 A y establece una serie de determinaciones de alineaciones y volumen.



https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/17619

Las alineaciones principales, que servían para asegurar la homogeneidad del conjunto, eran las siguientes:

- El retranqueo de 5,5 m y la obligatoriedad de mantener el frente edificatorio.
- La alineación del frente tendrá carácter de máxima y obligatoria en por lo menos el 50% de cada vivienda.
- La altura hasta el alero será de 7 m y la pendiente de la cubierta del 30%
- Enero de 2.019, se tramita un Estudio de Detalle que afecta a las alineaciones de la parcela 1_92. Se presenta proyecto y se materializa lo previsto en el ED.

3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa vigente para estos suelos es:

- Plan Municipal de Larraga, vigentes desde 19/09/24.

El planeamiento vigente refleja el ámbito objeto del expediente como un suelo urbano dentro del sector espacial 3 y regulado por sus condiciones generales. La parcela viaria 1684, resultante del desarrollo de la UA 9 A (en azul) se recoge dentro de a 3-UE-15.



Si se observa la superposición de las catastrales con la ordenación se observa, erróneamente, un desplazamiento generalizado de la ordenación, así como un retranqueo de la alineación edificatoria en el frente de 3 m frente a los 5 m previos. El color verde se corresponde con una construcción en plantas baja y primera. La alineación discontinua en rojo es máxima.



La normativa del ámbito es la general para el sector 3, de hecho, llama la atención que el plan si refleja algunas unidades ordenadas a cuya normativa previa remite, pero no es el caso de la unidad 9 A.

FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR ESPACIAL 3 DEL NÚCLEO URBANO DE LARRAGA	
1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL	
1.1.- ESTR. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO / URBANIZABLE
CATEGORÍA	CONSOLIDADO/ U.E. NO CONSOLIDADO / SECTORIZADO
1.2.- ESTR. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
1.3.- PORM. IDONEIDAD DE USOS	
1.3.1.- USO PREVISTO	El grafiado en planos
1.3.2.- USOS OBLIGADOS	Aparcamientos conforme a lo señalado en el art.44 de la NUG.
1.3.3.- USOS TOLERADOS	Ver art. 42 de la NUG
1.3.4.- USOS PROHIBIDOS	Todos los demás
1.4.- PORM. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Vivienda unifamiliar aislada, adosada y colectiva
2.- DETERMINACIONES DE CARACTER FORMAL	
2.1.- PORM. CONDICIONES DE ALTURAS	
2.1.1.- Nº DE PLANTAS	Ver documentación gráfica
2.1.2.- ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO	4 m al alero en B 7 m al alero en B+I 8.5 al alero en B+I+E 10 m al alero en B+II Edificaciones existentes conforme a lo recogido en el plano I2 o aprobadas con altura superior a la señalada se consolidan
2.1.3.- ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA BAJA	3,5 m.
2.1.4.- ALTURA LIBRE MÍNIMA PLANTA BAJA Y ELEVADAS	2,6 m. y 2,4 m. respectivamente
2.2.- PORM. CONDICIONES DE LA PARCELA	
2.2.1.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	200 m ²
2.2.2.- PARCELA MÍNIMA PARA SEGREGAR	400 m ²
2.2.3.- FRENTE MÍNIMO PARCELA	5.5 m. adosadas. 8.5 m.pareadas, 11.5 m. aisladas
2.2.4.- ALINEACIONES	Las establecidas en la documentación gráfica
2.2.5.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	Ver documentación gráfica
2.2.6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	100% entre alineación y fondo máximo edificable (Viviendas pareadas, adosadas y colectivas) 50% en viviendas unifamiliares aisladas
2.2.7.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PATIOS TRASEROS	En las parcelas cuyo patio de al interior de una manzana: ver art. 72 NUG
2.2.8.- OCUPACIÓN PATIOS DELANTEROS	No se puede edificar nada, únicamente se pueden levantar los cierras de parcela.
2.3.- PORM. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
2.3.1.- TERRAZAS	Quedan permitidas
3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN	
3.2.- PORM. EDIFICACIONES	Título I, Sección III de las Ordenanzas de Edificación.
4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN	
4.1.- PORM. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4.1.1.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	Actuación directa
4.1.2.- UNIDADES DE EJECUCIÓN	Compensación o Reparcelación Voluntaria
4.2.- PORM. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	
4.2.1.- TRAMITACIÓN PREVIA	unidades de ejecución: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización resto de parcelas: en su caso Acta de Cesión para ampliación de viales
4.2.2.- MODIFICACIONES	VER NORMATIVA GENERAL
4.2.3.- URBANIZACIÓN	VER NORMATIVA GENERAL
4.2.4.- CONDICIÓN BÁSICA DE ORDENACIÓN	La edificación y urbanización de las nuevas zonas de desarrollo residencial se deberán ajustar a la topografía del terreno, evitando en lo posible desmontes, muros de contención, escolleras,...
4.2.5.- ÁREAS DE REPARTO	Cada unidad constituye un área de reparto a excepción de La unidad 3-UE-23 junto con el SG adscrito configura un área de reparto.
4.3.- ESTR. APROVECHAMIENTO	
4.3.1.- APROVECHAMIENTO TIPO	0,43 m2 construidos de vivienda libre/m2 de parcela aportada
4.3.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO	uso residencial: La permitida por alturas y alineaciones en viviendas pareadas, adosadas y colectivas vivienda unifamiliar aislada: la grafiada o en su defecto 0,8 m ² construidos/m ² parcela bruta Parcelas con vivienda nueva grafiada y edificabilidad resultante inferior a 250 m ² podrán edificar hasta esa superficie
otros usos	la grafiada o en su defecto 0,8 m ² construidos/m ² parcela bruta
unidades de ejecución	0,43 m2 construidos de vivienda libre/m2 de parcela aportada
unidades ordenadas	el asignado en las figuras de planeamiento aprobadas
4.3.3.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN	unidades de ejecución 90% resto de parcelas 100%
4.3.4.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Residencial libre	1
VPO	0,9
Resto de usos	1
4.4. PORM. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4.4.1. En parcelas fuera de unidades de ejecución	Las posibles siempre que todas las resultantes cumplan con la normativa de habitabilidad, sean exteriores e incluyan las reservas de aparcamiento exigidas. Así mismo deberá cumplirse el punto 2.2. condiciones de parcelación, en función del uso pormenorizado asignado.
4.4.2. En unidades de ejecución y unidades ordenadas	ver cuadro unidades en apartado 5

FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR ESPACIAL 3 DEL NUCLEO URBANO DE LARRAGA

5.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LAS UNIDADES DE EJECUCION

5.1. FORM. APROVECHAMIENTO

S. APOR: Superficie aportada con derecho a aprovechamiento urbanístico
 S. CONS: Superficie máxima construida
 S. RES: Superficie máxima construida de uso residencial
 S. PRIV: Superficie privada resultante
 Aprovechamiento de cada unidad 0,43 m2 construidos de vivienda libre/m2 de parcela aportada

UNIDAD	S.APOR	S.CONS.	S.RES	S.PRIV
3-JE-15	6.216	2.673	1.871	4.121
3-JE-16	12.400	5.332	3.732	7.858
3-JE-17	6.295	2.707	1.895	3.670
3-JE-18	5.323	2.289	1.602	2.574
3-JE-19	6.706	2.684	2.019	4.066
3-JE-20	12.882	5.539	3.877	6.049
3-JE-21	12.731	5.474	3.832	7.225
3-JE-22	2.688	1.156	809	2.152
3-JE-23	2.319	997	698	1.596
3-JE-24	1.705	733	513	997

5.2. FORM. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

UNIDAD	Nº VIVIENDAS		
	TOTAL	LIBRES	VPO
3-JE-15	12	8	4
3-JE-16	24	16	8
3-JE-17	15	11	4
3-JE-18	13	9	4
3-JE-19	20	12	8
3-JE-20	30	18	12
3-JE-21	25	18	7
3-JE-22	5	5	0
3-JE-23	6	6	0
3-JE-24	6	4	2

UNIDAD	Nº VIVIENDAS		
	TOTAL	LIBRES	VPO
3-JE-25	12	8	4
3-JE-26	24	16	8
3-JE-27	15	11	4
3-JE-28	13	9	4
3-JE-29	20	12	8
3-JE-30	30	18	12
3-JE-31	25	18	7

5.3. FORM. ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

S. DOT: Sup. de cesión de espacios libres y dotaciones
 S. ZV: Sup. de cesión destinada a zonas verdes públicas
 S. LOC: Superficie de cesión para sistemas locales
 AP. TOT: Plazas de aparcamiento totales
 AP. PUB: Plazas aparcamiento en suelo público
 AP.PRIV.: Plazas aparcamiento en suelo privado
 %AP: % plazas por vivienda en parcela privada

UNIDAD	RESERVAS PUBLICAS	
	S.DOT	S.ZV
3-JE-15	890	890
3-JE-16	1.691	1.571
3-JE-17	910	733
3-JE-18	914	650
3-JE-19	1.063	718
3-JE-20	2.511	2.511
3-JE-21	1.889	1.889
3-JE-22	409	281
3-JE-23	329	237
3-JE-24	260	175

UNIDAD	RESERVAS APARCAMIENTOS			
	%AP	AP. PRIV	AP. PUB	AP. TOT
3-JE-15	2	24	13	37
3-JE-16	2	48	26	74
3-JE-17	2	30	15	45
3-JE-18	2	26	14	40
3-JE-19	2	40	26	66
3-JE-20	2	60	39	99
3-JE-21	2	50	33	83
3-JE-22	3	15	3	18
3-JE-23	2	12	6	18
3-JE-24	2	12	6	18

5.4. FORM. JUSTIFICACION

RESERVAS PUBLICAS

CONDICION 1: reserva de dotaciones públicas con una superficie no inferior a 50 m2/115 m2 construidos de uso residencial
 CONDICION 3: reserva específica de zonas verdes y espacios libres no inferior a 20 m2/100 m2 construidos de uso residencial
 CONDICION 2: reserva específica de zonas verdes y espacios libres no inferior al 10% de la superficie de la unidad

UNIDAD	S.DOT	>	COND. 1
3-JE-15	897	>	813
3-JE-16	1.691	>	1.623
3-JE-17	910	>	824
3-JE-18	914	>	697
3-JE-19	1.063	>	878
3-JE-20	2.511	>	1.888
3-JE-21	1.889	>	1.666
3-JE-22	409	>	352
3-JE-23	329	>	303
3-JE-24	260	>	223

ZV	>	COND.2	COND.3
890	>	374	622
1.571	>	746	1.240
733	>	379	630
650	>	320	532
718	>	404	671
2.511	>	775	1.288
1.889	>	766	1.273
281	>	162	269
237	>	140	232
175	>	103	171

RESERVAS APARCAMIENTOS

CONDICION 4: previsión de 3 plazas por vivienda unifamiliar
 CONDICION 5: reserva de en espacios de uso público de 0,5 plazas por cada vivienda

UNIDAD	AP. TOT	>	COND. 4
3-JE-15	37	>	38
3-JE-16	74	>	72
3-JE-17	45	>	45
3-JE-18	40	>	39
3-JE-19	66	>	60
3-JE-20	99	>	90
3-JE-21	83	>	75
3-JE-22	18	>	15
3-JE-23	18	>	18
3-JE-24	18	>	18

AP. PUB	>	COND. 5
13	>	8
26	>	12
15	>	7
14	>	6
26	>	10
39	>	15
33	>	12
3	>	2
6	>	3
6	>	3

Si que debe señalarse que el artículo 69 de la normativa general relativa a las condiciones de la edificación que establece lo siguiente respecto a la altura máxima:

Altura máxima de los edificios Altura vertical en metros que deberá respetarse por todo tipo de construcción. Dicha altura máxima queda determinada en las fichas particulares de la normativa urbanística. En el caso de nuevas edificaciones la altura no podrá ser inferior a la correspondiente de restar una planta al número máximo permitido, salvo que de esta forma se dejaran al descubierto medianerías existentes, en cuyo caso no podrán construirse con menor altura que la máxima.

Pueden apreciarse las determinaciones particulares establecidas específicamente para la unidad de ejecución 3-UE-15 y que son las siguientes:

UNIDAD	S.APOR	S.CON.S.	S.RES	S.PRIV
3-UE-15	6.216	2.673	1.871	4.121

Donde

- S. Apor es la superficie aportada con derecho a aprovechamiento urbanístico
- S. Cons es la superficie máxima construida. Se indica que el aprovechamiento de cada unidad es 0,43 m2 construidos de vivienda libre/m2 de parcela aportada
- S. Res es la superficie máxima construida de uso residencial.
- S. Priv es la superficie privada resultante

UNIDAD	Nº VIVIENDAS		
	TOTAL	LIBRES	VPO
3-UE-15	12	8	4

UNIDAD	RESERVAS PUBLICAS	
	S.DOT	S.ZV
3-UE-15	890	890

UNIDAD	RESERVAS APARCAMIENTOS			
	%AP	AP. PRIV	AP. PUB	AP. TOT
3-UE-15	2	24	13	37

Donde

- S. Dot es la superficie de dotaciones
- S. ZV es la superficie de cesión de espacios libres y dotaciones
- S. Loc es la superficie de cesión para sistemas locales.
- Ap Tot: Plazas de aparcamiento totales
- Ap. Pub: Plazas aparcamiento en suelo público
- Ap. Priv: Plazas aparcamiento en suelo privado
- % Ap: % plazas por vivienda en parcela privada

3.3.PRIMERA CONCLUSIONES

Se considera necesario modificar el planeamiento con la finalidad de adecuar la ordenación al parcelario actual.

Además, resulta importante mantener esa homogeneidad que procuraba el planeamiento previo y que es conveniente: se trata de una unidad muy ordenada y repetitiva y convendría

que se alcanzase esa ortodoxia con la que se gestó, especialmente porque es la primera manzana desde el acceso principal al núcleo.

Emplazada a la izquierda de la Carretera Estella conforma el comienzo del ensanche residencial frente al flanco izquierdo, que compone el casco histórico mucho más orgánico.

Es por ello por lo que se considera importante asegurar esa homogeneidad imponiendo las siguientes determinaciones:

- Asegurar que la tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar adosada. El frente de las parcelas de 12,25 m viabilizaría la vivienda aislada, cuyo frente mínimo se establece en 11,5 m.
- Asegurar que se mantiene la altura hasta el alero y que el número de plantas es obligatorio.
- Que la pendiente de la cubierta sea idéntica para todas las parcelas de la misma manzana.
- Recuperar el retranqueo de 5,5 m y la obligatoriedad de la alineación.

Las cifras de superficies del planeamiento vigente son las siguientes:

VIGENTE

OCUPACIÓN POR MANZANA	MANZANA 1	MANZANA 2	MANZANA 3	MANZANA 4	TOTAL
norte	599,48	593,87	637,35	594,32	2.425,02
sur	619,67	594,36	659,27	596,26	2.469,56
	1.219,15	1.188,23	1.296,62	1.190,58	4.894,58
Nº VIVIENDAS		32			
EDIFICABILIDAD TOTAL m2		9.789,16			
EDIFICABILIDAD MEDIA PARCELA m2		305,91			
EDIFICABILIDAD PARCELA TIPO m2		297,35			
PARCELAS PRIVADAS m2		11.144,23			
PARCELAS VIARIAS m2		7.123,06			
ZONAS VERDES m2		1.710,11			
TOTAL ÁMBITO m2		19.977,40			

Cotejando la edificabilidad en el PUM con respecto a lo aprobado por el proyecto de reparcelación se observa que la normativa vigente incrementó la edificabilidad unitaria de las parcelas de 215,625 m2 por parcela prevista por el Proyecto de Reparcelación hasta 297,35 en la parcela general y 305,91 m2 en la media.

Además se ve conveniente ajustar la unidad de ejecución 3-UE-15 extrayendo el vial resultante de la reparcelación de la UA- 9 A que ahora mismo queda incluido en su ámbito y recalculando los derechos y cargas.

Para ello se analiza la relación de parcelas incluidas en este ámbito en el planeamiento vigente. Quedan reflejadas a continuación:

PARCELA	SUPERFICIE
3-UE-15	
ÁMBITO	
1016	1.308,70
965	2.018,64
884	1.056,17
867 (p)	1.230,38

828 (p)	295,08
1684 (p)	305,52
642 (p)	1,51
Total	6.216,00

4. MARCO LEGAL.

Conforme a lo establecido por el artículo 49 del DFL 1/2.017 las determinaciones que se pretenden modificar afectan a las pormenorizadas del planeamiento.

Según se recoge en el artículo 77.3 del mismo texto legal, la modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en los Planes Generales Municipales se llevará a cabo conforme al procedimiento señalado en el artículo 72, por iniciativa pública o privada, sin perjuicio de las modificaciones de la ordenación pormenorizada que efectúen los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana.

La presente modificación no plantea actuaciones de nueva urbanización y en cuanto al ámbito de afectación, altera determinaciones pormenorizada del suelo urbano. No precisa de participación ciudadana de acuerdo con lo establecido por el artículo 7 del DFL 1/2.017. Su procedimiento de tramitación es:

- Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Larraga.
- Exposición al público durante un mes, mediante anuncio en el B.O.N. y publicado en los diarios editados en Navarra, para presentación de alegaciones.
- A la vista del resultado de la información pública, el propio Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procedieren.
- Remisión del documento aprobado definitivamente al Servicio del Territorio y Paisaje, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días contados desde dicha aprobación, para su control.

El ajuste de la unidad 3-UE-15 podría tramitarse con el procedimiento propio de un estudio de detalle conforme a lo establecido por el artículo 143 del DFL 1/2.017.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN PREVISTA Y CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES.

5.1. ACTUACIONES PREVISTAS

Consideraciones generales:

La actuación prevista consiste en lo siguiente:

- Adecuar las alineaciones oficiales y edificatorias al estado actual catastral y real.
- Mantener las determinaciones necesarias para asegurar el resultado homogéneo del conjunto.
- Extraer la parcela 1.684 de la 3-UE-5 y ajustar sus determinaciones a estas circunstancias

Intervención en el suelo urbano consolidado: Propuesta de ordenación y superficies.

La intervención en cuanto a la ordenación mantiene íntegramente la estructura del planeamiento y se adecua a la situación real. Se delimita una nueva unidad consolidada a la que se denomina 3- UC-9 A para la que se establecen algunas determinaciones pormenorizadas. La propuesta queda reflejada en la normativa gráfica.

Las cifras resultantes del ámbito consolidado son las siguientes:

PROPUESTO					
OCUPACIÓN POR MANZANA	MANZANA 1	MANZANA 2	MANZANA 3	MANZANA 4	TOTAL
norte	595,00	588,40	632,85	588,40	2.404,65
sur	613,74	588,40	651,60	588,40	2.442,14
	1.208,74	1.176,80	1.284,45	1.176,80	4.846,79
Nº VIVIENDAS		32			
EDIFICABILIDAD TOTAL		9.693,58			
EDIFICABILIDAD MEDIA PARCELA		302,92			
EDIFICABILIDAD PARCELA TIPO		294,20			
PARCELAS PRIVADAS		11.103,42			
PARCELAS VIARIAS		7.283,98			
ZONAS VERDES		1.590,00			
TOTAL ÁMBITO		19.977,40			

Como puede comprobarse:

- se mantienen las exigencias de reserva de zonas verdes previstas por el planeamiento inicial (eran 1.525 m2 según la reparcelación)
- se reduce levemente la superficie de parcelas privadas, que es concordante con la reparcelatoria y la catastral.
- Se reduce la edificabilidad respecto al planeamiento vigente, pero sigue manteniéndose superior al previsto por la reparcelación.

Intervención en el suelo urbano consolidado: Propuesta de ordenación y superficies.

La intervención se limita a suprimir la parcela viaria y reajustar las superficies. La redelimitación queda grafiada en los planos de la documentación gráfica y los datos numéricos se ajustan de la siguiente manera:

	ÁMBITO	VIGENTE	PROPUESTO
PARCELA	SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE
1016	1.308,70	1.308,70	1.308,70
965	2.018,64	2.018,64	2.018,64
884	1.056,17	1.056,17	1.056,17
867 (p)	1.230,38	1.230,38	1.230,38
828 (p)	295,08	295,08	295,08
1684 (p)	305,52	0,00	0,00
642 (p)	1,51	1,51	1,51
Total	6.216,00	5.910,48	5.910,48

	Nº VIVIENDAS								APARCAMIENTO			
	S.APOR	S. CONS.	S. RES.	S.PRIV.	TOTAL	LIBRES	VPO	S. DOT	S. ZV	TOTAL	PRIVADO	PÚBLICO
VIGENTE	6.216,00	2.673	1.871	4.121	12	8	4	890	890	37	24	13
PROPUESTO	5.910,48	2.542	1.779	3.919	12	8	4	835	858	35	23	12
mínimos								182	858	36	30	6

Las reservas mínimas se han calculado conforme a lo establecido pro el artículo 55 del DFL 1/2.017 y los previstos de manera proporcional a las actuales y siempre justificando estos valores mínimos.

6. NORMATIVA ESCRITA VIGENTE Y PROPUESTA

La normativa particular vigente que se modifica queda recogida en el apartado 3.2 de este documento. La normativa particular propuesta es la siguiente:

6.1.SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Se incluye un nuevo apartado en la ficha normativa del sector 3 en su apartado 6º que se numera como 6.3 y que dice lo siguiente:

6.3. PORM . UNIDAD 3- UC- 9A

6.3.1. **ÁMBITO DE UNIDAD:** Ámbito de suelo urbano consolidado formado por una urbanización de nueva creación que requiere del mantenimiento de unos criterios de ordenación homogéneos

6.3.2. **TIPOLOGÍA:** Vivienda unifamiliar adosada

6.3.3. **ALINEACIONES:** La del frente a viario será obligatoria en al menos el 50% del frente de la parcela, en el resto será máxima.

6.3.4. **Nº DE PLANTAS Y ALTURAS:** El número obligatorio de plantas será B+1. Se mantendrá la altura hasta el alero para cada frente de manzana.

6.3.5. **PENDIENTE DE LAS CUBIERTAS:** Será homogénea para cada frente de manzana

6.2.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se establecen las siguientes determinaciones pormenorizadas para la 3-UE-15 sustituyendo a las vigentes:

	Nº VIVIENDAS								APARCAMIENTO			
	S.APOR	S. CONS.	S. RES.	S.PRIV.	TOTAL	LIBRES	VPO	S. DOT	S. ZV	TOTAL	PRIVADO	PÚBLICO
3- UE-15	5.910,48	2.542	1.779	3.919	12	8	4	835	858	35	23	12

7. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La actuación prevista mantiene las previsiones del planeamiento inicial en cuanto al número de viviendas, densidades y usos, luego no se generan cambios en la movilidad.

No obstante se advierte al Ayuntamiento que el planeamiento vigente y más en concreto el ED de 2.011 establecía al exigencia de reservar dos plazas de aparcamiento por vivienda en parcela privada y que el planeamiento vigente ha eliminado esta exigencia (la de aparcamiento) con carácter general para todo el uso residencial, determinación que convendría recuperar de manera global.

8. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

El ámbito de suelo urbano consolidado cuenta con las siguientes dotaciones:

- Abastecimiento: Mediante acometida a canalización de polietileno de diámetro 100 que circula por el viario público.
- Saneamiento de fecales y pluviales: Mediante conexión de colector en el frente de las parcelas.
- Suministro eléctrico: En baja tensión desde tendido subterráneo.
- Telefonía: Mediante tendido subterráneo.
- Alumbrado público: En el frente de las parcelas.

La modificación prevista no supone afección ninguna a las necesidades de infraestructura dado que conserva las previsiones edificatorias.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, las redes deberán preverse en los documentos de gestión urbanística.

9. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

9.1. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS OPERACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS.

La actuación prevista no tiene ninguna incidencia económica.

9.2. IMPACTO EN LAS HACIENDAS LOCALES.

El impacto de la actuación en las haciendas locales es nulo.

10. CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Constituyen el marco territorial y el resto del ordenamiento urbanístico para el ámbito de la modificación que nos ocupa los siguientes instrumentos:

- POT 4, Zonas Medias, vigente desde el 21/07/11. Se emplaza en la Subárea 05.1 ARGA MEDIO. El POT incluye el ámbito como suelo urbano.

La propuesta es plenamente compatible con el planeamiento territorial.

- Plan Municipal de Larraga, vigente desde 19/09/24. No se encuentran disconformidades con el planeamiento vigente, más allá de las determinaciones concretas que se pretenden alterar.

La propuesta es plenamente compatible con el planeamiento municipal.

11. PERSPECTIVA DE GÉNERO

El art. 55.2 L.F. 17/2019, de 11 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, dispone:

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 fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

El presente instrumento no se encuentra entre los supuestos previstos en el art. 22 L.F. 17/19 que exigen la incorporación de Informe de Impacto de Género, y tampoco se ha aprobado todavía el Decreto Foral que deberá definir el contenido y procedimiento de elaboración de dicho Informe conforme a la Disposición Final Segunda del citado texto legal.

No obstante, en la redacción del documento se han tenido en cuenta las determinaciones de la citada norma foral si bien dado el ámbito y objetivos de este, no se aprecian aspectos de la propuesta que puedan tener impacto de género relevante.

12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Se procede ahora a evaluar los efectos que puede generar la modificación prevista sobre el medio ambiente.

12.1. AFECCIONES A LA POBLACIÓN Y SALUD HUMANA.

La propuesta no tiene incidencia relevante en ningún caso.

12.2. AFECCIONES A LA FLORA, LA FAUNA Y LA BIODIVERSIDAD.

La modificación afecta a suelos ya transformados y por lo tanto tampoco se producen afecciones de este tipo.

12.3. AFECCIONES A LA GEODIVERSIDAD, LA TIERRA, EL SUELO Y EL SUBSUELO

La modificación afecta a suelos ya transformados y por lo tanto tampoco se producen afecciones de este tipo.

12.4. AFECCIONES AL AIRE, AL AGUA, AL CLIMA Y AL CAMBIO CLIMÁTICO.

Tal como se recogía en el apartado anterior los usos que se prevé implantar serán inocuos y no productivos, no generando afecciones de este tipo.

12.5. AFECCIONES AL PAISAJE Y A LOS BIENES MATERIALES.

No se producen.

Establece el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Dado que la actuación prevista no genera ninguna afección ambiental no estaría sujeta a evaluación ambiental.

13. PERSPECTIVA CLIMÁTICA

El artículo 18 de la LF 4/22 de Cambio climático y transición energética establece:

Artículo 18. Perspectiva climática en los instrumentos de planificación.

1. La nueva formulación, adaptación o revisión de los planes directores sectoriales, los planes territoriales y los instrumentos de planeamiento municipal, así como cualquier otro plan sometido a evaluación ambiental estratégica, incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental. A tal efecto, incorporarán:

a) Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.

b) Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.

c) Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

2. En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los instrumentos recogidos en el apartado anterior se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo.

Dado que la propuesta no está sujeta a evaluación ambiental estratégica, no es preceptivo el desarrollo de este apartado.

14. CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente recogido se da por completado el documento de Plan Especial de Actuación urbana para iniciar su trámite.

En Pamplona, a NOVIEMBRE 2.025.

La arquitecta.

