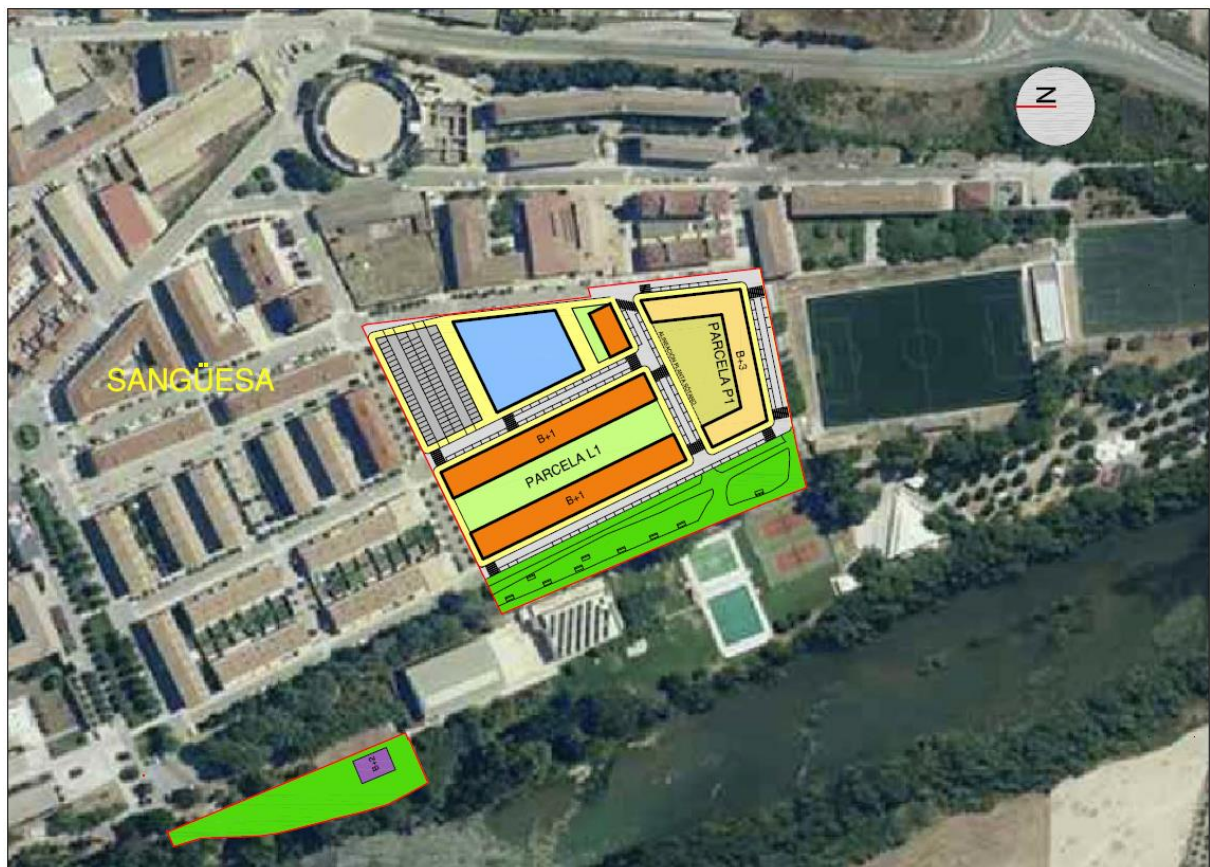


**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA  
PARCELA L1 DE LA MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS  
UNIDADES UE3 + UE4 + UEZV1 + UEZV2 DEL AR1 DE  
SANGÜESA**



## ÍNDICE DE LA MEMORIA

- 1.- INTRODUCCIÓN PREVIA.
- 2.- PROMOTOR Y AUTOR DEL DOCUMENTO.
- 3.- OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA ( PEAU ).
- 4.-JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA ( PEAU ).
- 5.- DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO DE INTERVENCIÓN.
- 6.- SITUACIÓN, LÍMITES, SUPERFICIE Y PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 7.-URBANIZACIÓN EXISTENTE.
- 8.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.
- 9.- PROPIEDAD DEL SUELO Y USO DEL MISMO.
- 10.-MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA L1, VIGENTE Y PROPUESTA.
- 11.-INCIDENCIA SOBRE EL TERRITORIO.
- 12.-SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, VIABILIDAD DE LA PROPUESTA y GESTIÓN.
- 13.-PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- 14.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
- 15.-CONCLUSIÓN.

**1.- INTRODUCCIÓN PREVIA.**

El presente documento pretende aportar la información necesaria con objeto de propiciar una promoción inmobiliaria sobre la Parcela denominada L1 de la Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2, del Área de reparto AR1 de la localidad navarra de Sangüesa, actualmente en vigor.

Dicha Modificación Pormenorizada fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de la localidad con fecha 27/04/2.006, BON del 09/05 de 2.006.

**2.- PROMOTOR Y AUTOR DEL DOCUMENTO.**

El Promotor de la iniciativa es la mercantil con denominación NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.A., PERTENECIENTE AL GRUPO PROGINSA, actualmente propietaria de la totalidad dela parcela citada L1.

El autor de la documentación que se acompaña, es el Arquitecto J. Francisco Bellido Núñez, en representación de SBF ARQUITECTOS, colegiado en el Colegio oficial de Arquitectos ( COAVN ), delegación de Navarra con el número 513.

**3.- OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA ( PEAU ).**

El objetivo, consiste en redefinir con carácter pormenorizado, la actual normativa en cuanto al número de viviendas que pueden ejecutarse sobre la parcela L1 definida en la Modificación Pormenorizada, actualmente en vigor.

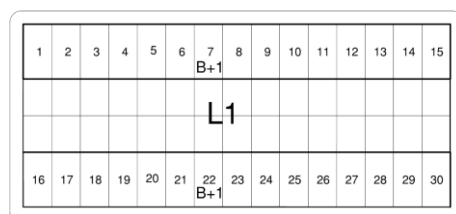
Se trata de una adecuación de carácter pormenorizado, ya que en ningún caso se modifican las alineaciones de la misma, ni la tipología de las viviendas unifamiliares adosadas en dos hileras con jardín interior, ni la urbanización ejecutada existente, ni se modifican sus principales características en cuanto aprovechamiento urbanístico y que indicamos a continuación.

Superficie de Parcela	5.395,20 M2
Superficie máxima construida residencial	5.766,00 M2
Aprovechamiento máximo	7.728,62 UA

**4.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA ( PEAU ).**

La única pretensión de la redacción del presente PEAU, es la de ajustar a las condiciones geométricas de la parcela L1, la construcción sobre la misma de un número de viviendas razonable.

La parcela está conformada por un rectángulo de 112,40 M de longitud x 48,00 M de fondo, en la que se dibujaron en su día, a modo informativo, dos hileras de 15 viviendas unifamiliares adosadas con un total de 30 unidades, en continuidad con las construidas en las manzanas colindantes. El Plan Municipal en aplicación de su normativa permite hasta 36 viviendas.



Debemos indicar, no obstante, que la pretensión para el desarrollo de la nueva promoción inmobiliaria, pasa por aumentar el número de viviendas de 36 hasta 38 unidades en total, distribuidas en dos hileras de 19 unidades cada una. Siendo el frente de fachada y superficie de parcela, similar al que tiene las viviendas unifamiliares construidas en B+2 en la misma zona, con la diferencia que ahora se proyectan en B+1.

La petición de promover 38 viviendas unifamiliares adosadas en dos hileras de 19 cada una, responde a un análisis reflexivo en el que se han tenido en cuenta los diversos factores intervinientes en la posible promoción.

Estos factores concluyen fundamentalmente en la necesidad ineludible de adaptar la superficie de las nuevas viviendas, tanto en superficie construida como superficie útil, a las posibilidades económicas actuales.

Este ajuste de metraje, no menoscaba en ningún momento las prestaciones de las viviendas a construir. El programa funcional, adaptado a las dimensiones de parcela propuestas y dibujado previamente a la presentación de la propuesta, responde a una distribución clásica de vivienda en dos plantas.

La planta baja albergará el estar y la cocina, con acceso de ambas piezas al jardín privado, la escalera de comunicación, un aseo y el garaje cerrado. La planta primera dispondrá de, al menos, tres dormitorios dobles con dos baños, uno de ellos incorporado al principal y este último con acceso directo a una amplia terraza.

Conseguiremos con todo ello, un buen equilibrio entre la superficie de ocupación de lo construido y del espacio disponible de jardín dentro de una superficie de parcela equilibrada, y todo ello, intentando encontrar en el conjunto, una óptima relación calidad precio.

Se parte de la base fundamental de que, con el planteamiento presentado, no se aumenta en ningún caso ni la superficie máxima construida ni el aprovechamiento máximo aprobado, y actualmente en vigor, para la parcela L1.

Tampoco se modifican las alineaciones ni la urbanización ejecutada en su momento y que se encuentra en perfecto estado de servicio en la actualidad.

## 5.- DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO DE INTERVENCIÓN.

La Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2, de la que forma parte este Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), se desarrolla sobre un terreno plano que presenta un ligero desnivel de aproximadamente 1,00 M. de desnivel en sentido Norte-Sur, y de 1,50 M. en sentido Este-Oeste, que producen una suave pendiente en los viales rodados y peatonales circundantes, conformando una continuidad con todos los criterios establecidos en las unidades UE1+UE2 preexistentes y que conforman todas ellas el Área de Reparto AR1 de Sangüesa.

Al tratarse de una segunda fase Dentro del Área de Reparto AR1, se conservaron todos los criterios utilizados en la actuación anterior, como ya hemos mencionado. Concretamente se han prolongado los viales de la primera fase de la AR1, tanto por lado Este poniendo en contacto el área con el casco urbano, como por el lado Oeste que delimitan el espacio con la zona de piscinas. Al Sur se cierra el anillo con el vial transversal colindante con el Campo de Fútbol.

Del desarrollo y aprobación de la Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2, se derivó la definición de 4 parcelas: la C1 Comercial, la P1 residencial de vivienda protegida VPO, la L1 residencial de vivienda libre y la L2 también residencial de vivienda libre.

La C1 comercial, consiste en un pabellón de 2.000 M2 construidos, de los que 1.500 se han dedicado a superficie de venta y el resto a espacio de almacenamiento, cámaras, y dependencias internas, el recinto incluye su propio aparcamiento de unas 90 plazas.

Su ubicación responde a criterios de accesibilidad, perfectamente insertado en la trama viaria diseñada y con fácil comunicación con el casco urbano, y con otras localidades cercanas a las que da servicio, a través de la carretera de Sos del Rey Católico, que tiene carácter interurbano y a través de la calle Magdalena más en contacto con el casco antiguo.

La P1 residencial de vivienda protegida VPO, está conformada por un edificio en forma de "U" con brazos irregulares que definen un espacio a modo de plaza, por el que se accede peatonalmente a los portales. El edificio tiene únicamente carácter residencial, sin locales comerciales, ya que la planta baja elevada de la rasante de la acera circundante, también estará destinada a viviendas, con una capacidad de albergar unas 60 viviendas.

Las L1 y L2 residenciales de viviendas libres ambas, tienen una superficie de parcela de 5.395,20 M2 y 480,00 M2 respectivamente. La L1 ocupa el flanco Oeste y la L2 el Este.

Es precisamente la Parcela L1, la que es objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana ( PEAU ).

#### 6.- SITUACIÓN, LÍMITES, SUPERFICIE Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

Como ya hemos expuesto, la parcela L1 forma parte de la Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2. Su superficie es de 26.789,00 M2, en los que se incluyen la superficie ocupada por las edificaciones, los espacios verdes públicos, los espacios dotacionales y los espacios ocupados por el viario y aceras.

De esta total superficie, como también hemos indicado, la parcela L1 ocupa 5.395,20 M2, incluyendo en los mismos tanto el espacio ocupado por la edificación como la superficie privada de jardines, zona verde privada, que incorporan las viviendas.

La Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2, ocupa la zona Sur del Área de reparto AR1 de la localidad de Sangüesa y limita al Norte con la primera fase de actuación de la propia AR1, al Sur con el Campo de Fútbol, al Este con el Casco Urbano y al Oeste con la Zona Verde colindante con la ribera del río Aragón, las Piscinas, y la Zona Deportiva Municipal.

La parcela L1, ocupa el lado Oeste de la Modificación Pormenorizada, tantas veces repetida, y que constituye parte del planeamiento vigente en la actualidad.

#### 7.-URBANIZACIÓN EXISTENTE.

Una vez tramitada la Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2 y resultada definitivamente aprobada, se presentaron a licencia dos proyectos, el de Urbanización y el de Ejecución de la Superficie Comercial de forma simultánea, y una vez obtenida la preceptiva licencia de obras se procedió a su ejecución.

La urbanización de la fase contemplada en dicha Modificación Pormenorizada, se completó totalmente, y una vez recibida por el Ayuntamiento de Sangüesa, pasó a ser mantenida por el mismo. En este momento, se encuentra la misma en un perfecto estado de conservación.

Las actuaciones que deben realizarse sobre la misma, una vez sea aprobado el presente Plan Especial de Actuación Urbana ( PEAU ), deberán realizarse sobre la misma, únicamente pequeñas obras de adaptación al nuevo número de viviendas, tales como la reubicación de los vados de acceso a los garajes con ligeros desplazamiento, como la readaptación de las arquetas de acometidas de suministros de las instalaciones a las viviendas, reubicando las mismas, y añadiendo las que necesarias por el mismo motivo.

Los costos derivados de estas mínimas acomodaciones se recogerán en el Proyecto de Ejecución que corresponda y serán sufragados por el Promotor de la actuación.

**8.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.**

En su día, y al analizar las previsiones contenidas por la Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2, se planteó por parte del Ayuntamiento de Sangüesa, los estándares necesarios a aportar de obligado cumplimiento, en función del posible número de viviendas a desarrollar en la Modificación Pormenorizada.

Dicha previsión de viviendas fue realizado, con buen criterio, con un número de viviendas superior al que en realidad pudiera producirse en el caso más desfavorable, tanto es así que el aumento de 36 a 38 viviendas que plantea el presente Plan Especial de Actuación Urbana ( PEAU ), no hace necesario propiciar la ampliación de los estándares preestablecidos de antemano, actualmente en vigor y aprobados en su momento, ya que no se produce incremento de viviendas tipo ni incremento de superficies construidas previsto por el Planeamiento.

**9.- PROPIEDAD DEL SUELO Y USO.DEL MISMO.**

La parcela objeto de la presente documentación, parcela L1 de la Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2, pertenece en su totalidad a la mercantil con denominación NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.A., PERTENECIENTE AL GRUPO PROGINSA, y su uso sería el de residencial privado conformando un complejo inmobiliario de 38 viviendas unifamiliares adosadas en dos hileras de 19 viviendas cada una.

**10.-MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA L1, VIGENTE Y PROPUESTO.**

Describiremos a continuación las características pormenorizadas de la Parcela L1 objeto fundamental del presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU).

Los parámetros más importantes de la misma, superficie total de parcela, superficie máxima construida residencial y aprovechamiento máximo, no sufren alteración alguna y quedan como sigue:

**PARCELA L1**

Uso:	Residencial vivienda unifamiliar adosada.
Aprovechamiento máximo:	7.728,62 UA
Superficie máxima residencial:	5.766,12 M2
Altura máxima:	7,10 M (B+1)
Fondo máximo de edificación:	14,40 M
Número de viviendas:	38



**Normativa vigente para Viviendas Unifamiliares en el área AR1.**

Parcela mínima de 150 M2 con 6 M de longitud mínima de fachada a espacio público para viviendas unifamiliares adosadas.

Para todas las Unidades de Ejecución podrán proponerse tipologías edificatorias alternativas a las unifamiliares adosadas, por unida básica, pudiendo agrupar las zonas libres de parcela privada en un solo espacio privado de carácter comunitario. En este caso, se tramitará un Estudio de Detalle que comprenda la totalidad de la Unidad Básica. En cualquier caso esta reconversión no podrá suponer aumento de capacidad constructiva en base a la reconversión de UU.AA., que mantendrán el mismo coeficiente de homogeneización de origen.

**Normativa propuesta para Viviendas Unifamiliares en el área AR1.**

Parcela mínima de 141,98 M2 con 5,92 M de longitud mínima de fachada a espacio público para viviendas unifamiliares adosadas.

Para todas las Unidades de Ejecución podrán proponerse tipologías edificatorias alternativas a las unifamiliares adosadas, por unida básica, pudiendo agrupar las zonas libres de parcela privada en un solo espacio privado de carácter comunitario. En este caso, se tramitará un Estudio de Detalle que comprenda la totalidad de la Unidad Básica. En cualquier caso esta reconversión no podrá suponer aumento de capacidad constructiva en base a la reconversión de UU.AA., que mantendrán el mismo coeficiente de homogeneización de origen.

La anchura para cada parcela individual será de 5,92 M, resultado de dividir la longitud total de la Parcela L1 por 19 viviendas, es decir,  $(112,40 \text{ M} / 19 \text{ Viviendas} = 5,92 \text{ M/Vivienda})$ .

La superficie para cada parcela individual será de 141,98 M2, resultado de dividir la superficie total de la Parcela L1 por 38 viviendas, es decir,  $(5.395,20 \text{ M2} / 38 \text{ Viviendas} = 141,98 \text{ M2/ Vivienda})$ .

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada longitudinal de cada cuerpo de edificación desde la rasante de urbanización acabada, hasta la cara superior del último forjado.

En el interior de la parcela L1, se ubicará una pequeña edificación, en caso de ser necesario, con una superficie máxima de 8,00 M2 con acceso directo desde la vía pública, como recinto técnico de telecomunicaciones que estará integrado estéticamente en el conjunto de la edificación.

En el interior de los jardines privados de las viviendas se permitirá una pequeña construcción aneja, con una superficie máxima de 4,50 M2 a modo de cuarto de caldera, almacén de jardinería, tendedero, barbacoa y otros, sin consumo de aprovechamiento.

### 11.-INCIDENCIA SOBRE EL TERRITORIO.

Podemos afirmar que la incidencia sobre el territorio del presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) es totalmente nulo y carente de incidencia, ya que no se alteran los parámetros fundamentales preexistentes y que han sido aprobados previamente a la presente intervención.

### 12.-SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, VIABILIDAD DE LA PROPUESTA y GESTIÓN.

La Administración Actuante, en este caso el Ayuntamiento de Sangüesa, no deberá realizar en la tramitación y aprobación del presente PEAU desembolso alguno, excepto el derivado de la gestión interna de este tipo de expedientes en las oficinas municipales.

Más bien todo lo contrario, ya que percibirá ingresos ciertos por parte del Promotor del Complejo Inmobiliario, por licencia del Proyecto de Ejecución, ICIO, tasas de ocupación y otras, e Impuesto Municipal de Plusvalía, todo ello en poco espacio de tiempo, y a futuro, una vez concluidas las obras, la Contribución Urbana de los nuevos propietarios con carácter periódico.

La viabilidad de la ejecución de la parcela L1, depende en este caso concreto, de los estudios económicos que realice o haya realizado el Promotor, y al igual que la gestión de la misma, al tratarse de una actuación exclusivamente privada, será responsabilidad única de la mercantil propietaria de la totalidad del suelo.

### 13.-PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El marco normativo del proceso de participación ciudadana parte del Decreto Foral Legislativo 1 / 2.017, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, artículo 7, Participación Ciudadana.

El peticionario resulta ser la mercantil con denominación, NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.A., PERTENECIENTE AL GRUPO PROGINSA, y se refiere a la actuación sobre la parcela L1 de la Modificación Pormenorizada de las Unidades UE3+UE4+UEZV1+UEZV2 del Área de reparto AR1del municipio de Sangüesa.

El objetivo de la participación ciudadana es la incorporación de la ciudadanía en la toma de decisiones para mejorar el resultado de la decisión final, ya que a través de este proceso se conoce la diversidad de intereses y consideraciones. Se trata de conseguir una mayor calidad democrática y de gestionar de manera más eficaz las políticas públicas. Es una forma de democracia deliberativa, a través de la que se incorporan los resultados del debate ciudadano en la toma de decisión política.

Puede ser de interés para los propietarios incluidos en la Modificación Pormenorizada citada de la que forman parte, participar en el desarrollo de la parcela L1, estableciendo para la misma las sugerencias que estimen convenientes.

Los agentes principales del proceso, serán el Ayuntamiento de Sangüesa, los propietarios de las parcelas adyacentes y la población en general.

En todos los casos, el proceso de participación ciudadana se realiza para poner en conocimiento de la ciudadanía los trámites urbanísticos realizados por el Ayuntamiento.



Para la realización del proceso de participación ciudadana se efectúa el proceso que indicamos a continuación.

Se presenta el documento del Plan Especial de Actuación Urbana ( PEAU ), donde se recogen todas las partes implicadas en el mismo, entre los que deberán estar incluidos, el Promotor y el Redactor del Documento quien razonará y explicará los objetivos que se pretenden. Así mismo se explicará el marco normativo por el cual se da la posibilidad de tramitar dicho PEAU, justificándose su tramitación.

El Plan se acompañará de la correspondiente Memoria Explicativa y de la Documentación Gráfica necesaria, justificándose, que para poder acometer las obras que den lugar a la construcción de la Promoción Inmobiliaria, deberá previamente superarse el proceso de participación ciudadana.

Se instará a los vecinos de los edificios o parcelas colindantes, así como a cualquier interesado, a solicitar información al respecto a través de dos vías, una colocando el correspondiente aviso en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y otra comunicándolo por cualquier procedimiento a los portales o viviendas cercanas.

Si se solicita, y la importancia del asunto lo requiere, existe la posibilidad de convocar una reunión informativa para todos los interesados donde se explicaría, de forma más extensa, el Plan Especial de Actuación Urbana que se pretende tramitar, el porqué del mismo, sus objetivos y su origen.

Durante el periodo de exposición pública se abren dos vías para recibir, si existen, las posibles proposiciones y sugerencias que puedan plantearse por parte de cualquier interesado. Para ello se facilitan las siguientes vías de contacto:

El propio Ayuntamiento de Sangüesa.

El Redactor del PEAU.

J. Francisco BELLIDO NÚÑEZ, Arquitecto.  
[cantolaguapromocion@gmail.com](mailto:cantolaguapromocion@gmail.com)

Una vez recibidas todas las propuestas o sugerencias al respecto, se procederá al estudio de las mismas, poniendo en conocimiento de ellas al Ayuntamiento, y valorando si procede o no incluirlas en el PEAU. Todas ellas serán respondidas justificadamente.

Se redactará si procede, un documento anejo, que se adjuntará al PEAU, en el cual se hará una explicación del transcurso del proceso, de las sugerencias recibidas, de las resoluciones de las mismas y de las conclusiones obtenidas tras dicho procedimiento.

#### 14.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

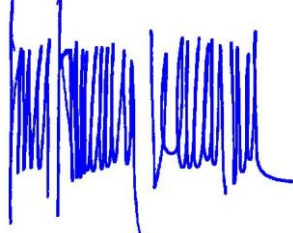
Se acompañan los siguientes planos:

- Plano 1 EMPLAZAMIENTO.
- Plano 2 DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- Plano 3 EVOLUCION DE LAS UNIDADES UE3+UE4+UEZV1+UEZV2.
- Plano 4 DEFINICIÓN DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN L1 Y ORDENANZAS PORMENORIZADAS DE LA MISMA.

**15.-CONCLUSIÓN.**

Por todo lo anterior, y por la documentación tanto escrita como gráfica que se adjunta, el redactor del presente Plan Especial de Actuación Urbana ( PEAU ), entiende que es suficiente para tramitarlo y aprobarlo.

En Pamplona, agosto de 2.021



J. Francisco BELLIDO NÚÑEZ  
Arquitecto.