



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
SECTOR 1, UI 4 P.G.O.U. TUDELA. PARCELA U3.2-8

PROMOTOR: PROMOCION ESTABLE DEL NORTE S.A.
TÉCNICO REDACTOR: RENATO ALEGRÍA MORACHO, ARQUITECTO

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1, UI 4 P.G.O.U. TUDELA, Parcela U3.2-8

1. OBJETO

El objeto de esta modificación puntual del Plan Parcial es la **modificación de la tipología edificatoria de la parcela (U3.2-8) del Sector 1 UI-4** del P.G.O.U. de Tudela, Sector Queiles) y que afecta a la edificabilidad de la misma.

Considerando que es un Sector ya urbanizado, no se puede alterar ni el aprovechamiento urbanístico ni los coeficientes de ponderación definidos inicialmente en el Plan Parcial de dicho Sector (*Abril 2003*) y mantenidos en una Modificación de Plan Parcial posterior (*Mayo del 2010*) como consecuencia de la Ley Foral 6/2009 2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

2. PROMOTOR

El encargo de este documento lo ha realizado un particular que tiene la intención de construir viviendas unifamiliares.

El promotor de la presente modificación ha sido:

- PROMOCIÓN ESTABLE DEL NORTE S.A (*CIF A31663651*) con domicilio fiscal en Plaza Los Fueros nº 1, 31003 Pamplona

3. EQUIPO REDACTOR

El Arquitecto designado para la redacción del presente documento ha sido:

- RENATO ALEGRIA MORACHO, Arquitecto, colegiado nº 2745 en el COAVN de Navarra

4. PROPIETARIOS

Se aporta relación de los dos propietarios de las parcelas afectadas por esta modificación puntual del Plan Parcial y las Cédulas Parcelarias de éstas:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO
U3.2-8	POL. 4 PARCELA 482	PROMOCIÓN ESTABLE DEL NORTE S.A

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1, UI 4 P.G.O.U. TUDELA, Parcela U3.2-8



CÉDULA PARCELARIA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000001659492ZE
 Municipio TUDELA Entidad TUDELA
 Expedida el 6 de octubre de 2014 vía Internet <https://catastro.navarra.es> Código Seguridad: IVQC63EP4T2

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
4 482 1 1	CL LUIS CERNUDA POETA, S-P	2.343,06		SUELO

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



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.

(*) Las referencias identificadoras se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela Rústica y Unidad Urbana.
 (**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

Servicio de Riqueza Territorial

Hoja 1 de 1

Av. Carlos III, 4 · 31002 · PAMPLONA · Tfno. 848 42 73 33 · <https://catastro.navarra.es> · riqterri@navarra.es

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1, UI 4 P.G.O.U. TUDELA, Parcela U3.2-8

5. ANTECEDENTES

El Sector 1, Unidad Integrada 4 del PGOU de Tudela (*Sector Queiles*) al que pertenece la parcela que se pretende modificar, constituye un ámbito de suelo urbanizable sectorizado residencial que ha sido objeto de desarrollo urbanístico hasta transformarse en suelo urbano consolidado.

-El Plan Parcial del Sector 1 de la UI 4 fue aprobado definitivamente el 8 de abril del 2003.

-El Proyecto de Reparcelación del Sector 1 de la UI 4 fue aprobado definitivamente el 16 de diciembre del 2004 (*Texto refundido 7 junio de 2005*).

-El Proyecto de Urbanización del Sector 1 de la UI 4 fue aprobado definitivamente el 17 de enero del 2005.

Una vez desarrollado urbanísticamente el sector, se aprobó la Ley Foral 6/2009 de 5 de junio de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, que posibilitaba la modificación de planeamiento para incrementar la edificabilidad en ámbitos ya desarrollados, sin modificar los aprovechamientos urbanísticos ni los coeficientes de ponderación, y como consecuencia se tramitaron nuevos instrumentos urbanísticos.

-Modificación del Plan Parcial Queiles, aprobada definitivamente el 28 de mayo del 2010.

-Modificación del Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el 15 de noviembre del 2010.

La parcela objeto de esta modificación puntual planteada se adhirió a ese aumento de edificabilidad para reducir la repercusión del coste del suelo por m² de vivienda, pasando de poderse construir “Viviendas unifamiliar adosadas” de B+1+A, a “Viviendas colectivas” de B+2.

Sin embargo, el promotor de la parcela no ha sido capaz de comercializarla con una promoción de viviendas colectivas, ya que la tendencia del mercado inmobiliario ha cambiado, y la demanda de vivienda colectiva se ha estancado.

En estos momentos, el particular que promueve la presente Modificación Puntual del Plan Parcial desea **poder edificar viviendas adosadas y aisladas de B+1+A, tal como estaba previsto inicialmente en el Plan Parcial** que desarrolla este Sector.

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1, UI 4 P.G.O.U. TUDELA, Parcela U3.2-8

6. JUSTIFICACION

La **situación económica del momento** está haciendo que el producto inmobiliario planteado años atrás sufra cierta transformación en cuanto a la tipología edificatoria demandada y coste final de la vivienda, por lo que las previsiones del planeamiento planteadas anteriormente no se adaptan a las necesidades actuales.

El **cambio de tipología edificatoria planteado en esta parcela posibilitaría la salida al mercado de este suelo urbano** y poder llevar a término el desarrollo urbanístico de la zona con sus edificaciones y las implicaciones que esto conlleva (*activación de la economía local, recaudación municipal en materia de licencias de obras y contribuciones, embellecimiento de la ciudad, etc.*)

Este cambio de uso pormenorizado propuesto (*de vivienda colectiva a vivienda unifamiliar*) **no ha de modificar el aprovechamiento urbanístico asignado en el Plan Parcial** del Sector 1 de la UI 4 para esta parcela, el cual ha de mantenerse.

El nuevo uso pormenorizado (*vivienda unifamiliar adosada*) que se le quiere asignar a parcela (U3.2.8) es un **uso compatible y previsto en el PGOU de Tudela** y en el Plan Parcial del Sector 1 de la UI 4 inicial que lo desarrolla ya que era el uso que determinaba determina.

Con la nueva propuesta se recupera la idea planteada inicialmente en el Plan Parcial y alterada por la Ley Foral 6/2009 de medidas urgentes en cuanto a los volúmenes de la parcela, **reduciendo la edificabilidad y limitándose las alturas a B+1+A** en lugar de B+2 aprobado en la última modificación de Plan Parcial.

Por otro lado, son varios los argumentos urbanísticos que consideramos hay que tener en cuenta para valorar positivamente esta propuesta, los cuales se van a definir posteriormente.

Con esta modificación se quiere apostar por una reducción de la densidad de la edificación en esta parcela, ya que **se reducen las alturas máximas permitidas** repercutiendo esta reducción de alturas en una sección viaria final más amable.

El planteamiento es construir en la parcela viviendas unifamiliares de altura B+1 reduciendo su densidad.

Con la modificación de la parcela se conseguiría una homogenización casi total de la manzana en la que está situada, ya que las parcelas situadas al sur de la misma ya tienen el uso de unifamiliar adosada; solo la parcela UE3.2-1 quedaría con un uso de vivienda colectiva V.P.O.

Éste esquema de usos de la manzana en la que se sitúa la parcela objeto de esta modificación sería simétrico al de la manzana colindante situada al oeste, obteniendo así un conjunto homogéneo.

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1, UI 4 P.G.O.U. TUDELA, Parcela U3.2-8



-Perfil de la calle tras la modificación

7. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL Y MODIFICACION POSTERIOR

El **Plan Parcial y Proyecto de reparcelación iniciales** redactados para todo el Sector 1 de la UI 4 asigna a la manzana objeto de modificación las superficies, aprovechamientos y uso recogidos a continuación.

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	SUP.CONS. TOTAL	CONSUMO UJAA	USO PORMENORIZADO
U3.2-8	2.343,1	2.343,1	3.128,1	Vivienda unifamiliar adosada

El Plan Parcial inicial asignaba a la parcela de la zona 3, U3.2-8, unas edificaciones que se definían con una envolvente de B+1+A , y definía los coeficientes de homogenización para los diferentes usos pormenorizados que se adjuntan a continuación :

Suelo libre privado	0,09
Uso comercial	1,07
Vivienda VPO	0,98
Vivienda colectiva libre	1,00
Vivienda unifamiliar adosada	1,29
Vivienda unifamiliar aislada	1,40

En la **modificación de Plan Parcial posterior que está actualmente en vigor** se incrementa la edificabilidad de las parcelas al modificar el uso pormenorizado de la parcela, que pasa de vivienda unifamiliar adosada (B+1+A) a vivienda colectiva (B+2) conservando el mismo aprovechamiento urbanístico (3.128,1 UAAA) designado en el Plan Parcial inicial.

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1, UI 4 P.G.O.U. TUDELA, Parcela U3.2-8

CUADRO RESUMEN TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL S1 DE LA UI4 DEL PGOU DE TUDELA										
Parcela	Propietario	USO	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	Superficie Parcela	Sup.Cons. Adjudicada en el Proyecto de Reparcelación	Incremento edificación	Sup.Cons.Total	Sup.Cons. Mínima Equipamiento Comercial	Super.Cons. mínima destinada a VPO	Aprovechamiento uaaa
U3.2-8	Promociones Estables del Norte, S.L.	COLECTIVA	B+2	2.343,1	2.343,1	476,7	2.819,8		0,0	3.128,1

8. NUEVA DISTRIBUCION DE PARCELAS EN MANZANA

La **modificación puntual del Plan Parcial propuesta** plantea volver a la situación anterior a la modificación realizada en la zona a raíz de la Ley Foral 6/2009 de 5 de junio de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

Con esta modificación puntual del Plan Parcial, se disminuye la edificabilidad de la parcela (U3.2-8) al modificar el uso pormenorizado de las parcelas que componen, que pasaría de vivienda colectiva (B+2) a vivienda unifamiliar adosada (B+1+A) conservando el mismo aprovechamiento urbanístico (3.128,1 UAAA) designado en el Plan Parcial inicial.

PARCELA	USO PORMENORIZADO	ALTURA EDIFICACION	SUP. PARCELA	SUP. TOTAL CONSTRUIDA	APROV. UAAA
U3.2-8	UNIFAMILIAR ADOSADA	B+1+A	2.343,1	2.343,1	3.128,1

La disposición de la parcela se plasma en el plano Nº 3 de la Documentación gráfica.

9. NORMATIVA PROPUESTA

Las condiciones particulares de la nueva parcela U3.2-8 recupera la normativa planteada en el Plan Parcial redactado inicialmente para el Sector 1 de la UI 4.

10. TRAMITACION

La modificación puntual del Plan Parcial se ajustará a las siguientes reglas

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento
- Información Pública
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1, UI 4 P.G.O.U. TUDELA, Parcela U3.2-8

Conjuntamente con la información pública (*artículo 70.8 LFOTU 35/2002*) se remitirá la modificación al Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio a fin de que emita informe sobre las materias competencia de los distintos Departamentos del Gobierno de Navarra.

Estos informes deberán ser emitidos en el plazo de 15 días naturales, transcurrido el cual se entenderá que el informe es favorable a la modificación propuesta. En el expediente debe constar un informe que verse sobre su adecuación al Plan General

Municipal y al resto del ordenamiento jurídico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante.

Tudela, Octubre de 2014

Fdo. Renato Alegría Moracho,
Arquitecto Urbanista