

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

I.- MEMORIA

1º.- ANTECEDENTES

El Parlamento de Navarra ha aprobado la Ley Foral 6/2009 de 5 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda, cuya Exposición de Motivos justifica plenamente, no solamente la modificación legislativa llevada a cabo, sino especialmente la excepcionalidad de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª de su texto normativo que admite, en aras a viabilizar planeamientos en ejecución, incrementos de edificabilidad en los mismos sin que por ello haya que reajustar los estándares dotacionales y de servicios definidos en el planeamiento.

Es precisamente el apartado 2ª de la D.T.1ª el aplicable al Plan Municipal de Pamplona aprobado el 18 de diciembre de 2002 y que fue publicado en el BON nº 55 de 2 de mayo de 2003.

Dicho apartado 2ª de la D.F.1ª dispone textualmente:

“2.- En los sectores o unidades correspondientes a los Planes que se hubieran aprobado bajo la vigencia de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que no se hayan acogido con posterioridad a la previsión de destinar a vivienda de protección oficial un mínimo del 50 por 100, se podrán aprobar modificaciones que supongan incremento de la edificabilidad, hasta un máximo de un 15 por 100, sin necesidad de ajustar sus determinaciones a los estándares del artículo 53 de

la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el ámbito de la modificación sea el de conjunto del sector o unidad.

b) Que no supongan incremento del aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni alteración de los coeficientes de homogenización empleados.

c) Que se presenten para su aprobación en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

d) Que el incremento de edificabilidad propuesto se destine a vivienda protegida en un porcentaje que, como mínimo, sea igual al ya previsto en la unidad o sector que se modifique.”

En definitiva, en estos planes donde no se alcanza el porcentaje de vivienda protegida de la Ley Foral 35/02, el incremento de edificabilidad tiene como límite el 15% de la total del Sector o Unidad debiendo destinarse a vivienda protegida un porcentaje de este incremento que, como mínimo, sea igual al ya previsto en el planeamiento anterior. Todo ello sin que pueda incrementarse el aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni alterarse los coeficientes de homogenización.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con la modificación que se propone se pretende posibilitar la incorporación al Plan Municipal del contenido y objetivos de la Ley Foral 6/2009 de 5 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda (D.T. 1ª ap. 2º).

Queda patente la obligación, que tiene Pamplona de participar, trasponiendo la normativa urbanística, tras la habilitación legal establecida, articulando de este modo un mecanismo que posibilite la reactivación y dinamización de un sector que está sufriendo duramente el periodo de crisis económica en el que en estos momentos nos vemos inmersos.

Ha de tenerse presente que la medida establecida posee un carácter transitorio y por tanto su aplicación tan sólo se extenderá a aquellos sectores que reúnen las condiciones anteriormente señaladas y que además presenten modificaciones de su planeamientos antes del quince de septiembre, siendo ambos requisitos necesarios para que las medidas que se pretenden llevar a cabo sean efectivas.

La modificación de plan que se presenta deberá, para su efectividad, ir en consecuencia necesariamente acompañada de la modificación de los planeamientos de desarrollo de los distintos sectores.

Tal y como se justifica en el apartado siguiente la modificación se realizaría mediante la inclusión del artículo 35 bis de la Normativa General del Plan Municipal con el objeto de establecer un coeficiente de conversión entre la superficie de vivienda construida y útil que posibilite el incremento del 15 % de la edificabilidad de dicho uso.

Dicha modificación del artículo 35 , implica igualmente la alteración del artículo 39 de modo tal que se posibilite un incremento proporcional del número de viviendas.

Ambas modificaciones serán de aplicación de un modo limitado tanto en el ámbito como en el tiempo.

3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

Respecto a la primera de las modificaciones propuestas y teniendo presente que nos encontramos en Sectores o Unidades con Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobados (así habría que entenderlo aunque no lo diga expresamente el apartado 2º de la D.T.1ª, por analogía con su apartado 1º y de acuerdo con lo indicado en la Exposición de Motivos de la Ley Foral 6/2009), se ha concluido que la única posibilidad real de generar incremento de edificabilidad con las limitaciones establecidas en la Disposición Transitoria, es decir, sin incremento de aprovechamiento urbanístico y partiendo de la premisa de no llevar a cabo modificaciones en el acta reparcelatoria, pasa necesariamente por articular un mecanismo diferente para su cómputo, de tal forma que todos los solares residenciales resultantes de la Reparcelación, tanto los solares de vivienda libre como los de vivienda protegida, puedan incrementar en un 15% su edificabilidad, sin que ello suponga incremento del aprovechamiento urbanístico homogeneizado

Cualquier otra fórmula, exigiría, en las parcelas de vivienda libre, su sustitución por vivienda protegida lo que obligaría a modificar el Proyecto de Reparcelación ya que habría que prever nuevos solares destinados a vivienda protegida al resultar imposible en la práctica, dada la configuración de la estructura parcelaria en el sector, alternar vivienda protegida y libre en la misma parcela.

Teniendo presente que los ambitos afectados se encuentran reparcelados tampoco cabría incrementar directamente la edificabilidad de los solares destinados a vivienda protegida, porque ello implicaría necesariamente un incremento de su aprovechamiento urbanístico lo que resultaría contrario a lo recogido en el citado apartado 2ª de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley Foral 6/2009.

De ahí que se proponga una fórmula coherente con las limitaciones del apartado 2º de la Disposición Transitoria 1, consistente en la modificación del Plan Municipal de Pamplona, en lo referente al modo de medir el aprovechamiento de proyecto, solo y exclusivamente en las Unidades o Sectores que reúnen los requisitos exigidos por dicha disposición de la Ley Foral 6/2009.

El punto de partida es el de aplicar el incremento de edificabilidad otorgado por la Ley tan sólo sobre los metros edificables destinados a uso residencial.

Ello se realiza a través de la técnica de no computar determinadas superficies construidas para que el aprovechamiento urbanístico permanezca invariable.

No obstante y de cara a facilitar el examen de los proyectos de ejecución de obras que pudieran presentarse, se propone, en lugar de efectuar una definición exhaustiva de superficies consumidoras o no de aprovechamiento, establecer una proporción entre el aprovechamiento de proyecto y la superficie consumidora de aprovechamiento o superficie útil de vivienda, de tal forma que no resulte preciso el análisis pormenorizado de las diferentes superficies, bastando con aplicar el porcentaje establecido al aprovechamiento de proyecto previsto en el vigente plan, y dejando dicho parámetro de tener ninguna otra utilidad limitativa de la edificabilidad.

Para el establecimiento de este coeficiente de conversión, partiremos de la proporción media entre la superficie construida y la útil en edificios de uso residencial colectivo derivada de la aplicación del vigente Plan Municipal de Pamplona, que se define del modo siguiente:

$$\text{Sup. construida/Sup. útil} = 110 \text{ m}^2 \text{ construidos} / 85 \text{ m}^2 \text{ útiles} = 1,30$$

Para posibilitar el 15% de incremento de la superficie que posibilita la nueva ley, obtendremos el factor de conversión de aprovechamiento de proyecto en superficie útil de vivienda de la siguiente forma:

$$\text{Aprovechamiento de proyecto /Superficie Util} = 1,30 / 1,15 = 1,13$$

En resumen:

$$\text{Aprovechamiento de proyecto (establecido por el planeamiento)} = 1,13 \times \text{Superficie Util}$$

Este nuevo sistema de cómputo del aprovechamiento de proyecto exige una definición del modo de cómputo de la superficie útil, siendo razonable aceptar la establecida con carácter general desde la normativa foral vigente, en concreto en DF 5/2006 de 16 de enero, por el que se modifica el Decetro Foral 142/2004 de 22 de Marzo, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, en su art. 21 apartado 3), adecuado a las específicas criterios del Plan Municipal de Pamplona, que excluye expresamente las superficies de terrazas del cómputo de las superficies consumidoras a efectos de aprovechamiento.

La segunda de las modificaciones que se presentan, se encuentra muy relacionada con la justificación hasta aquí recogida. Dado que lo que se pretende es incrementar la edificabilidad en un 15%, justificada en la aplicación de la Ley Foral 6/2009 de 5 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda con el objetivo de recuperar la viabilidad económica de los Sectores o Unidades afectadas por su aplicación, ésta debe verse necesariamente acompañada de un incremento proporcional en el número de viviendas.

En efecto, poca recuperación de la viabilidad económica de los Sectores o Unidades conseguiremos, si el incremento de edificabilidad no viene acompañado por un incremento proporcional del número de viviendas ya que no parece que en estos momentos el mercado admita viviendas de mayor superficie, sino justamente lo contrario.

Para ello se propone que en los Sectores o Unidades a los que afecte esta modificación, deberá corregirse el número de piezas habitables, pasando de 4 piezas habitables por cada 110 m² de uso residencial a 5 piezas habitables por cada 110 m² de uso residencial, lo cual responde también a la proporción resultante de aplicar a la superficie actual el coeficiente 1,13.

No obstante y mientras subsista algún estándar urbanístico referido al número de viviendas entendemos, que debe mantenerse una referencia al número de viviendas teórico relacionado con una vivienda tipo de 110 m².

4.- CARÁCTER DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La presente modificación del Plan Municipal de Pamplona se circunscribe, exclusivamente, a los arts. 35 y 39 de la normativa urbanística, pero sin que ello suponga su supresión o modificación sino, simplemente, la creación de dos nuevos artículos 35-bis y 39-bis que serán de aplicación, exclusivamente, en los Sectores y Unidades a que se refiere en el apartado 2º de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley Foral 6/2009.

Las modificaciones propuestas responden todas ellas a la categoría de determinaciones estructurantes, no por estar comprendidas expresamente entre las previstas en el art. 49.3 de la LF 35/02 que ostentan la naturaleza de “numerus clausus”, sino porque el propio Plan Municipal de Pamplona así lo define. No obstante, la presente modificación deberá tramitarse de acuerdo,

con lo establecido en el apartado 3º de la D.T.1ª de la Ley Foral 6/90, por el procedimiento del art. 74 de la LF 35/02, debiendo contar con los informes sectoriales favorables a que se refiere el art. 70-8 que si no son emitidos en el plazo de 15 días naturales se entenderán favorables.

Ahora bien, dado el carácter de determinaciones estructurantes y la redacción de los apartados 2º y 3º de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley Foral 6/2009, simultánea o posteriormente pero antes del día 15 de septiembre de 2009, deberá presentarse para su tramitación la modificación de los planeamientos de desarrollo de los Sectores y Unidades afectadas que reordenen el incremento de edificabilidad proveniente de la aplicación de la modificación del plan municipal.

Nos encontramos en definitiva ante una modificación excepcional y transitoria que exige su implementación por el planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos en el apartado 2º de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 6/2005.

Es decir, antes del 15 de septiembre de 2009 deberán presentarse para su tramitación tanto la presente modificación del Plan Municipal como las modificaciones de los instrumentos urbanísticos correspondientes a cada Sector o Unidad a la que resulte de aplicación la modificación del Plan Municipal.

Todo ello es requisito de eficacia para la tramitación de presente texto.

II. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA GENERAL DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

Art. 35 bis: Forma de medir el aprovechamiento en los Sectores y Unidades acogidos a la Disposición Transitoria Primera Apartado 2º de la Ley Foral 6/2009.

A efectos de cómputo y medición del aprovechamiento de proyecto serán de aplicación las siguientes reglas:

1.a).- Con carácter general, excepto para el uso residencial, se efectuará por superficie construida del uso correspondiente.

1.b).- Aprovechamiento de proyecto residencial:

Se define como aprovechamiento de proyecto residencial asignado a una parcela el calculado del modo siguiente:

Aprovechamiento de proyecto residencial (establecido por el planeamiento) = 1,13 x Superficie Útil
--

Esta superficie útil máxima será la limitada por el perímetro interior del cierre de todas las fachadas y paredes medianeras o elementos de separación de cada vivienda o elementos comunes deduciendo muros, tabiques, elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección horizontal superior a 100 cm² y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m.

2).- En sótanos no se computará como superficie que consume aprovechamiento la de los garajes, siempre que su número no sea superior a dos por vivienda, tampoco la de los garajes siempre que su número no sea superior a dos por cada 100 metros cuadrados construidos de uso distinto al residencial, trasteros menores de 15 metros cuadrados siempre que su número no sea superior a uno por vivienda, cuartos de instalaciones y accesos.

En los nuevos suelos urbanizables y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, los garajes en sótanos que superen las dos plazas por vivienda o por cada 100 m² construidos de otros usos, computan a efectos de aprovechamiento urbanístico, salvo que el Ayuntamiento justifique documentalmente, que en el entorno de la actuación el grado de consolidación de la urbanización y edificación impide resolver la demanda del estandar legal de aparcamientos.

3).- En planta baja la superficie resultará de medir el espacio comprendido entre la alineación de fachada y el fondo que realmente se proyecte. Los portales, garajes y sus accesos, trasteros e instalaciones computarán con el mismo coeficiente que el resto de planta baja. No se descontarán en dicha medición los retranqueos del portal, de las puertas de garaje ni otros espacios similares que pudieran plantearse en el proyecto correspondiente.

No se computarán las entreplantas en la forma que vienen definida en la Ordenanza General de Edificación.

4).- Para aplicar el coeficiente correspondiente al suelo de parcela privada no se computará la parte de dicha Parcela que esté afectada por servidumbre de uso público en superficie.

5).- En plantas elevadas no residenciales, la superficie queda definida por la cara exterior del cierre del edificio, quedando excluidos los patios de manzana, patios abiertos a fachadas, terrazas abiertas, balcones y tendederos abiertos al exterior.

6).- En usos no residenciales, sí se computará la superficie de los patios de parcela, patinillos de instalaciones, huecos del ascensor y cajas de escalera.

7).- El espacio bajocubierto sí computa aprovechamiento salvo que se deje libre o se ejecuten trasteros de menos de 15 metros cuadrados y su número no sea superior a uno por vivienda. Tampoco se computará la superficie de los cuartos de instalaciones.

8).- La aplicación de artículo a los Sectores o Unidades correspondientes se regulará mediante modificación del planeamiento de desarrollo en los plazos previstos en la Disposición Transitoria 1ª-2 de la LF 6/2009, a través del cual se reordenará en ocupación y/o en altura el incremento de superficie construida.

Art. 39-bis: Número de piezas habitables en los Sectores y Unidades acogidos a la Disposición Transitoria 1ª apartado 2º de la Ley Foral 6/2009.

Para las nuevas edificaciones en las que la densidad residencial queda limitada por el aprovechamiento de proyecto definido en el art. 35-bis no podrá superarse el número máximo de piezas habitables definido por los siguientes parámetros:

- Para el cálculo del número de piezas máximas habitables se tomará como módulo la unidad construida por 110 m² de aprovechamiento de proyecto de uso residencial.

- La referida unidad equivale, a su vez, a 5 piezas habitables más los servicios y accesos necesarios para tal número de piezas.

- Cualquier modulación del uso residencial para la obtención del número máximo de piezas habitables, podrá ser autorizada, siempre que el resultado no supere la cantidad que se obtiene de dividir el aprovechamiento

de proyecto de uso residencial por 110 m² y multiplicar por 5 piezas habitables.

- Se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño, etc. Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar dormitorio), se contarán como piezas diferentes.

- Número máximo de viviendas de dos piezas: 40% de la promoción.

Pamplona, a 18 de febrero de 2010.



Fdo. Fermín Saralegui Reta



Fdo. D. Héctor M. Nagore Sorabilla.