

PEAU PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA – ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
SITUACIÓN c/ de los Concejos del 45 al 95 - 31486 Egües (Navarra)
PROMOTOR Propietarios de las parcelas

MARZO 2022

REF: N 0422

REVISIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SECTOR 1, ÁREA DE REPARTO 1, EGÜES

IN ARQUITECTA | NEKANE ÍÑIGUEZ ASIO
Plaza Pedro de Axular nº5, 2ªA - 31008 Pamplona
nekane.architecturain@gmail.com | M 687582510
ARQUITECTURA

BOA
ecoarquitectos
BOA arquitectos, S. L. P. www.boa-arquitectos.com
c/ berriobide, 36 - oficina 101
31013 Ansoáin (NAVARRA) 948 18 79 77

**PEAU PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA – ACTUACIÓN DE DOTACIÓN- REPARCELACIÓN
PLAN PARCIAL SECTOR 1, ÁREA DE REPARTO 1, EGÜES**

SITUACIÓN c/ de los Concejos del 45 al 95 - 31486 Egües (Navarra)
PROMOTOR Propietarios de las parcelas

ÍNDICE

MEMORIA

1	OBJETO DEL DOCUMENTO	1
2	PROMOTORES	1
3	DATOS DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS	1
4	PLANEAMIENTO VIGENTE	2
5	ANÁLISIS DE LAS PARCELAS A DESARROLLAR	3
6	OBJETO DEL PEAU	5
7	JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA URBANÍSTICA	5
8	ESPECIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN A DESARROLLAR (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)	5
9	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	7
10	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	8
11	ESPACIOS PÚBLICOS	8
12	CESIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	8
13	PROPUESTA RELATIVA A LAS CESIONES PARA LAS CORRESPONDIENTES DOTACIONES	8
14	ESTÁNDARES ART.53 DE LA LFOTU. APARCAMIENTO	8
15	OTORGAMIENTO CESIONES	9
16	JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL	9
17	INFRAESTRUCTURAS	9

PLANOS

- SITUACIÓN
- EMPLAZAMIENTO

PEAU PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA – ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

REVISIÓN DEL PROYECTO REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1, ÁREA DE REPARTO 1, EGÜES

SITUACIÓN c/ de los Concejos del 45 al 95 - 31486 Egües (Navarra)

PROMOTOR Propietarios de las parcelas

MEMORIA**1 OBJETO DEL DOCUMENTO**

Es objeto del presente documento la definición y justificación del **Plan Especial De Actuación Urbana y Revisión de la reparcelación**, en las parcelas R-3, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, R-4, SECTOR 1, ÁREA DE REPARTO 1 de Egües, (Navarra)

Dichas parcelas actualmente están destinadas a vivienda adosada en régimen de VPO.

2 PROMOTORES

Actúan como promotores los propietarios de las parcelas:

PARCELAS DE LA 23 A 29

Inmobiliaria Lesaca Gonzalez SL NIF B31545288 domicilio fiscal C/ Olite 14, bajo- 31002 Pamplona

PARCELA 30 (dirección postal, c/ de los concejos 59)

ALISEDA S.A. N° CIF A28335388

PARCELA 31 (dirección postal, c/de los concejos 61)

Blanca Iribarren Nuin DNI N° 15.839.138-G

PARCELAS DE 39 A 44

PROMOCIONES ANCHORIZ S.A. A31206543 c/ Sadar 14, Bajo - 31006 Pamplona

PARCELAS DE 45 A 48

ARTACHENA S.L. B31743768 c/Del Rosario N° 10 - 31486 Elcano.

3 DATOS DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

Se trata de un área situada entre la Calle de los Concejos, números impares del 45 al 95.

El área está compuesta por veintiocho parcelas, R-3, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, R-4.

La superficie total del área de actuación suma 3.335,91 m²

Actualmente dichas parcelas se encuentran en suelo urbano, están sin edificar.

El uso previsto para las parcelas es residencial en tipología adosada V.P.O.

La calle está urbanizada cuenta con todos las acometidas y servicios a pie de parcelas.

La calle tiene una anchura total de 11,50 m. Cuenta con carril de doble circulación de 6 metros. En el lado junto a las parcelas objeto del PEAU cuenta con una acera de unos 3,50 m de ancho y al otro lado del carril, aparcamiento y una zona de jardín con árboles.

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA

Las parcelas disponen de los suministros de las redes generales de abastecimiento, saneamiento de fecales, saneamiento de pluviales, energía eléctrica y telefonía.

DATOS DE LAS PARCELAS APORTADAS

Según la reparcelación aprobada con fecha 4 de febrero de 2003, las parcelas tienen estas características:

COEFICIENTES

DEPORTIVO	0,10 M2H/M2 EDIFICACIÓN
VIVIENDA VPO	0,79 M2H/M2 EDIFICACIÓN
VIVIENDA ADOSADA	0,95 M2H/M2 EDIFICACIÓN
VIVIENDA LIBRE	1,05 M2H/M2 EDIFICACIÓN
COMERCIAL	1,05 M2H/M2 EDIFICACIÓN
E. LIBRE PRIVADO	0,10 M2H/M2 EDIFICACIÓN

PARCELA	USO	PROPIEDAD	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	LIBRE PRIVADO	PLANTAS	EDIFICACIÓN	APROV
				4,5 x 15				M2H
R-3	ZV-SOT	PR/UPS	186,95	0	186,95	s	0	18,7
23	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
24	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
25	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
26	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
27	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
28	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
29	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
30	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
31	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
32	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
33	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
34	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
35	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
36	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
37	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
38	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
39	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
40	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
41	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
42	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
43	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
44	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
45	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
46	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
47	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
48	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
R-4	ZV-SOT	PR/UPS	86,94	0	86,94	S	0	8,69
			3.335,91	1.755,00	1.580,91		3510	2931,07

4 PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANEAMIENTO GENERAL DE REFERENCIA

Este PEAU se redacta al amparo de:

- Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modificada por la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

PLANEAMIENTO PARTICULAR DEL AREA

- Plan Municipal de EGÜES
- Plan parcial AR1 SECTOR 1 – EGÜES
- Proyecto de Reparcelación SECTOR 1 ÁERA DE REPARTO 1 – EGÜES, VALLE DE EGÜES.

5 ANÁLISIS DE LAS PARCELAS A DESARROLLAR

Se pretende desarrollar la zona de **parcelas** desde la **23 a la 48, R-3 Y R-4**, definidas en la reparcelación.

Cada parcela de la 23 a la 48, según el cuadro de la reparcelación tienen:

- Una edificabilidad de 110 m²
- Una tipología edificatoria de vivienda adosada en régimen de VPO
- Se puede hacer un garaje mancomunado en sótano para todas ellas.

INVIABILIDAD ECONÓMICA

Tras el estudio de la promoción de las 26 parcelas se ve que la tipología edificatoria, de unifamiliar adosada VPO con garaje en sótano, resulta económicamente inviable, dado el elevado coste de construcción y la limitación del precio de venta, por ser VPO.

Dato que ya se apuntaba en el texto refundido del plan Municipal de del Valle de Egües del año 2000.

El Plan refundido propone una nueva capacidad residencial de 823 viviendas, por lo que sería exigible legalmente la previsión de 123 viviendas de protección oficial como mínimo.

La normativa urbanística establece, para todas las Areas de Reparto del suelo urbanizable residencial (711 viviendas).

" la exigencia de que al menos el 20% de las viviendas resultantes de la actuación, tengan la consideración de Viviendas de Protección Oficial".

es decir, 142 viviendas VPO.

Se da la circunstancia de que la totalidad de las viviendas previstas en el suelo urbanizable se proponen como unifamiliares aisladas o adosadas, tipología que difícilmente puede encajar en las condiciones actuales de VPO, a la vista de la ordenación propuesta.

Por otra parte, no se establecen garantías mayores al texto que aprobó la Comisión de Ordenación del Territorio, para "asegurar" la previsión de referencia.

REVISIÓN DE LA REPARCELACIÓN S1-AR1

Tras el estudio de las tablas de parcelas de la Reparcelación Sector 1 AR1, se observa que:

- Las columnas de las tablas no suman correctamente.
- El coeficiente de homogenización aplicado a la parcela no es el de VPO sino el de adosada libre.

Se señalan en rojo la suma corregida y en sombreado naranja lo aprobado en la reparcelación.

PARCELA	USO	PROPIEDAD	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	LIBRE PRIVADO	PLANTAS	EDIFICACIÓN	APROV
				4,5 x 15				M2H
R-3	ZV-SOT	PR/UPS	186,95	0	186,95	s	0	18,7
23	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
24	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
25	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
26	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
27	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
28	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
29	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
30	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
31	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
32	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
33	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
34	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
35	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
36	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
37	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
38	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
39	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
40	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
41	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
42	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
43	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
44	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
45	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
46	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
47	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
48	V.P.O.	PR	117,77	67,50	50,27	S+B+1	110,00	109,53
R-4	ZV-SOT	PR/UPS	86,94	0	86,94	S	0	8,69
SUMA			3.335,91	1.755,00	1.580,91		2.860,00	2.875,17
DATO REPARCELACIÓN			3.335,91	1.755,00	1.580,91		3.510,00	2.931,07

SECTOR 1	USO	SUPERF	OCUPAC	LIBRE	COEF	PLANTAS	EDIFICACIÓN	COEF	APROVECH
PARCELAS R-3, 23 a 48, R-4	VPO	3.335,91	1755	1.580,91	0,10	S+B+1	3.510,00	0,79	2931,07

3510 m² dividido entre 26 parcelas da una edificación de 135 m² no de 110 como dice la reparcelación

CONCLUSIÓN

- La tipología propuesta para esta zona de desarrollo es económicamente inviable.
- La edificabilidad de estas parcelas debería ser mayor atendiendo al cuadro del aprovechamiento, teniendo en cuenta que los coeficientes no están bien aplicados, según la superficie de parcela resultante de la reparcelación y según la tipología VPO.

6 OBJETO DEL PEAU

Con este documento se pretende:

- Establecer un modelo edificatorio viable económicamente.
- Se propone edificaciones de **planta baja + 1**. Se plantea eliminar el sótano de la edificación con el fin de simplificar la construcción.
- Establecer la edificabilidad de cada parcela, respetando el aprovechamiento total fijado, se establece la edificabilidad teniendo en cuenta las parcelas R3 Y R4 que quedan libres y el resto se queda como aprovechamiento de la parcela.

7 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA URBANÍSTICA

La ley foral 5/2015, de 5 de marzo, que modifica la ley foral 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio, en el artículo 79 dice:

Artículo 79. Procedimiento. 6):

“La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana. “

La figura del PEAU nos permite modificar la ordenación urbanística pormenorizada para el suelo urbano, tanto en suelo consolidado como en no consolidado.

8 ESPECIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN A DESARROLLAR (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)

Según lo dispuesto en el **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el artículo 7, se definen las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias,

Según el **art 7 párrafo 1. b)** estaríamos en una **actuación de dotación**, que son aquellas tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o la renovación de la urbanización de éste.

Según la Ley foral 5/2015 de 5 de marzo

Artículo 61. Planes especiales. 2)

Los **Planes Especiales de Actuación Urbana** tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades.

- a) Regular actuaciones edificatorias.
 - b) Regular actuaciones de dotación.**
 - c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- En el caso que nos ocupa, se trata de ajustar la edificabilidad, corrigiendo los errores detectados en la reparcelación, no siendo objeto del PEAU incrementar o ajustar las dotaciones públicas. Pero si establecer la edificabilidad correcta de cada parcela ajustándose a la superficie de las parcelas y la aplicación correcta de los coeficientes fijados en la reparcelación.
 - Como se ha comentado anteriormente el modelo de adosada con sótano en régimen VPO, hace el modelo económicamente inviable, por eso, con este PEAU se pretende también racionalizar la tipología edificatoria y conseguir así que sea una construcción que pueda llegar a desarrollarse, con las modificaciones introducidas.

MODELO DE VIVIENDA PLANTEADO

Se plantea una edificación de Planta Baja + 1

EDIFICABILIDAD PREVISTA – CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO

Para calcular la edificabilidad de cada una de las parcelas tomamos como referencia el aprovechamiento total que figura en la reparcelación y la superficie de las parcelas.

REPARCELACIÓN	SUPERFICIE PARCELAS	APROVECHAMIENTO
PARCELAS R-3, 23 A 48, R-4	3.335,91	2.931,07

Según la reparcelación hay 28 parcelas, 2 de ellas son accesos, por lo que, se considera espacio libre, y las otras 26 son parcelas edificables para vivienda.

	SUPERFICIE LIBRE	APROVECHAMIENTO 0,10M2H/M2 EDIFICACIÓN
R-3	186,95 m ²	18,69
R-4	8,69 m ²	0,86
TOTAL, APROVECHAMIENTO DE PARCELA SUELO LIBRE		19,55

Aprovechamiento total según la reparcelación:	2931,07
Aprovechamiento destinado a parcela libre parcelas R-3 y R-4:	19,55
Aprovechamiento disponible para edificación:	2911,52

2.911,52 Uas / 26 ud = 111,98 Uas/ parcela

El aprovechamiento de la parcela es de 111,98 Uas

Para una mayor flexibilidad y libertad en el diseño de las viviendas, se plantea que ese aprovechamiento se pueda materializar en una vivienda de planta baja + 1, y se determine la ocupación de la parcela, las alineaciones y rasantes en un estudio de detalle, que homogenice la actuación.

Por ejemplo, se podría plantear zonas de jardín de 41,50 m² y una vivienda de 130 m².

$$41,50 \text{ m}^2 \times 0,10 = 4,15 \text{ uas}$$

$$130,50 \text{ m}^2 \times 0,79 = 103,09 \text{ uas}$$

$$\text{Total aprovechamiento} = 107,24 \text{ uas} < 111,98 \text{ uas}$$

9 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El objeto del PEAU es que el desarrollo de las parcelas sea viable y sostenible económicamente.

Para el análisis económico se toma como referencia un diseño de vivienda en planta baja y primera, de aproximadamente 90 m² útiles y 22 m² de garaje y trastero.

Se analiza el precio de venta según el módulo vigente en el año 2022 y se estudian los costes del solar, de construcción, financieros y de gestión.

Con todo ello se hacen los dos cuadros resumen que se adjuntan en los que se ve, que se queda por debajo del precio de venta.

Los siguientes cuadros económicos son orientativos, siendo indicador correcto el momento exacto en el que desarrolle la unidad.

CUADRO RESUMEN DE INGRESOS POR VENTAS				
	***		INGRESOS POR VENTA	INGRESOS POR VENTA
	m ²	€/m ²	1 VIVIENDA (€)	26 VIVIENDAS (€)
VIVIENDA (sup máx 90)	90	1.723,42	155.107,80	4.032.802,80
GARAJE (sup máx 14)	14	1.723,42	24.127,88	627.324,88
TRASTERO (sup máx 15)	6,1	689,37	4.205,16	109.334,08
			183.440,84	4.769.461,76

*** Precio de venta del módulo VPO año 2022

CUADRO RESUMEN DE COSTES DE PROMOCIÓN		
	1 VIVIENDA (€)	26 VIVIENDAS (€)
COSTES SOLAR	23.000,00	598.000,00
COSTE CONSTRUCCIÓN / HONORARIOS TÉCNICOS / LICENCIAS	142.000,00	3.692.000,00
COSTES FINANCIARIOS	10.000,00	260.000,00
COSTES GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN	7.500,00	195.000,00
	182.500,00	4.745.000,00

10 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El área en el que se va a actuar se encuentra en el Egües, las parcelas llevan 20 años sin ser desarrolladas.

Con la actuación propuesta se pretende desarrollar una zona destinada a vivienda VPO y hacer viable económicamente la actuación.

Tras haber consultado a todos los propietarios de las parcelas se han sumado a la iniciativa y se hacen promotores de esta modificación. El resto de parcelas pertenecen al Ayuntamiento.

11 ESPACIOS PÚBLICOS

Las parcelas del área de actuación son privadas

No hay más afecciones sobre espacios públicos.

En cualquier caso, como las parcelas R-3 y R-4 no se van a emplear como acceso a los garajes se plantean como espacios de aparcamiento.

12 CESIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Art 98.2ª) de la LFTOU establece el deber de entregar gratuitamente a la Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del incremento de los aprovechamientos.

En este caso, no hay incremento de aprovechamiento sino un ajuste de la edificabilidad.

13 PROPUESTA RELATIVA A LAS CESIONES PARA LAS CORRESPONDIENTES DOTACIONES

No hay incremento de aprovechamiento, por lo que, no hay cesiones que realizar.

14 ESTÁNDARES ART.53 DE LA LFOTU. APARCAMIENTO

El Plan Parcial del Sector 1 - AR1 e Egües estableció la colocación de **469 plazas** de aparcamiento como **mínimo** según los **estándares** fijados por **normativa vigente** del momento.

Pero la **propuesta** establecida en el **Plan Parcial** planteaba 277 plazas en espacio público y 260 plazas en parcela privada. Total **537 plazas**. Número superior en 68 plazas al mínimo fijado por norma.

Plazas de aparcamiento	plazas en espacio público 1 plaza /vivienda 1*130=130 plazas 1 plaza / 100m2 comercial 1*130/100=1 plazas	277 plazas
	1 plaza /50 m2 23.473/50=469	130viv*2 plazas=260 260 plazas privadas
		total plazas 537

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión Plenaria de 6/6/2002.

EL SECRETARIO,



Con un PEAU para otra área de reparto se han reducido 17 plazas, habiendo en la **actualidad** una propuesta de **520 plazas**.

Con este PEAU se pretende reducir el número de plaza en parcela privada también, por lo explicado con anterioridad del modelo de vivienda con sótano planteado en los inicios.

Se establece como obligatorio la colocación de dos plazas de aparcamiento en parcela privada, es decir:

26 viviendas x 2 plazas = 52 plazas.

Según el diseño que se muestra se colocan 26 plazas en parcela de vivienda + 8 parcela suelo libre.

En **total colocamos 34 plazas de aparcamiento**. Nos quedamos 18 por debajo de lo fijado.

Siendo el número resultante de plazas **502 plazas**.

Teniendo en cuenta que las mínimas plazas fijadas eran 469. Estamos todavía por encima en 33 plazas.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que el sector ya está casi todo desarrollado y que todavía se está por encima del estándar mínimo.

15 OTORGAMIENTO CESIONES

No hay cesiones a realizar

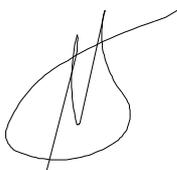
16 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

La modificación planteada no implica inconvenientes ambientales, dado que el ámbito de la parcela no afecta a ninguna zona de interés desde el punto de vista del Medio Ambiente

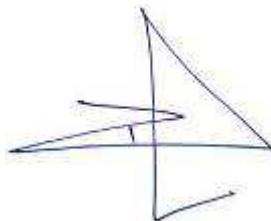
17 INFRAESTRUCTURAS

El emplazamiento de la parcela cuenta con todas las infraestructuras necesarias para el uso residencial de la edificación que se propone.

Pamplona, 18 de marzo de 2022



Nekane Íñiguez Asio



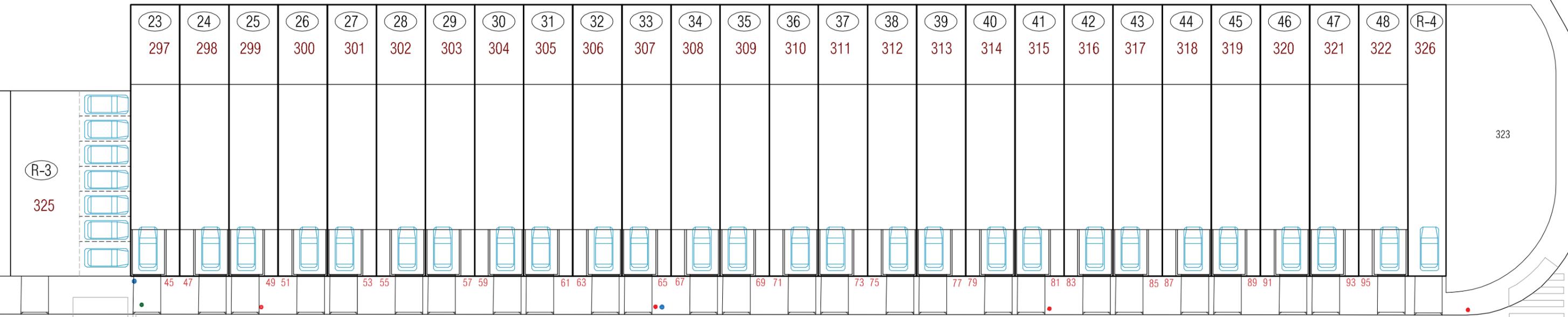
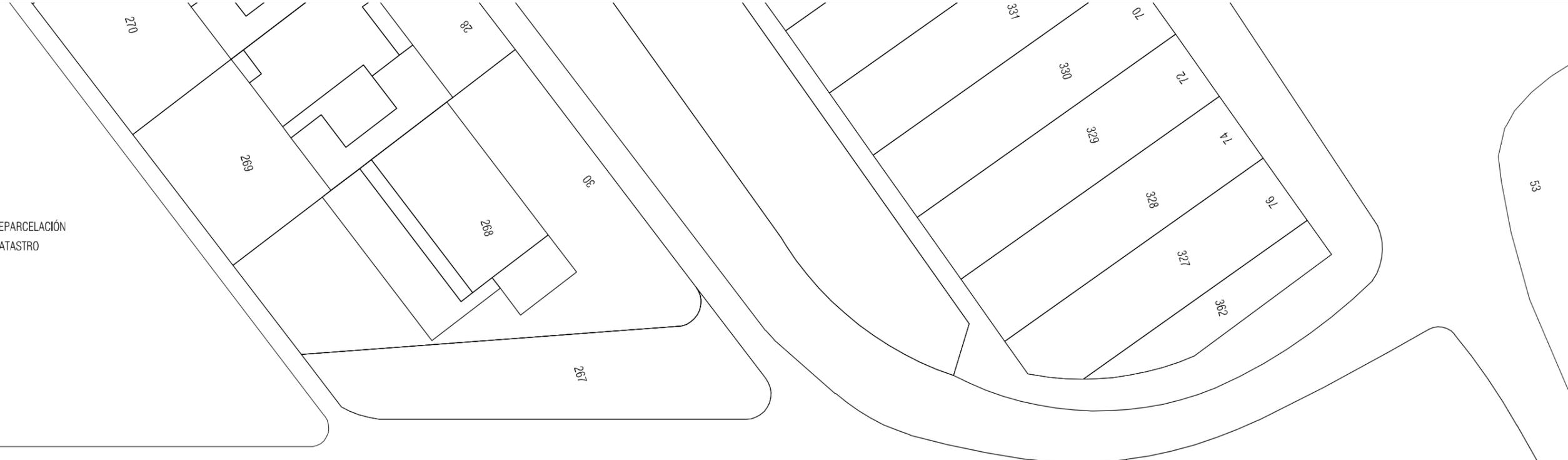
Raúl Belloso Luqui



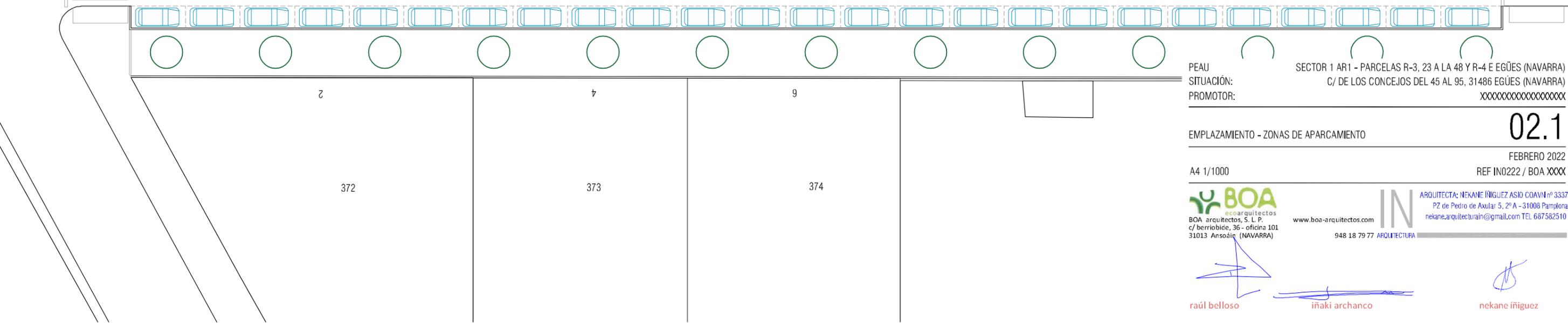
Iñaki Archanco Mancho

- PAPELERA
- FAROLA
- SEÑAL DE TRÁFICO

23 NÚMERO PARCELA SEGÚN REPARCELACIÓN
 297 NÚMERO PARCELA SEGÚN CATASTRO



CALLE DE LOS CONCEJOS



PEAU SITUACIÓN: PROMOTOR: SECTOR 1 AR1 - PARCELAS R-3, 23 A LA 48 Y R-4 E EGÜES (NAVARRA) C/ DE LOS CONCEJOS DEL 45 AL 95, 31486 EGÜES (NAVARRA) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EMPLAZAMIENTO - ZONAS DE APARCAMIENTO 02.1 FEBRERO 2022 REF IN0222 / BOA XXXX

A4 1/1000 BOA arquitectos, S. L. P. c/ berriobide, 36 - oficina 101 31013 Ansoáin (NAVARRA) ARQUITECTA: NEKANE IÑIGUEZ ASIO COAVN nº 3337 PZ de Pedro de Axular 5, 2º A - 31008 Pamplona nekane.arquitecturain@gmail.com TEL 687582510 948 18 79 77 ARQUITECTURA

raúl belloso iñaki archanco nekane iñiguez