

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

PLAN MUNICIPAL DE LEKUNBERRI

CONDICIONES DE LOS PORCHES

EN EL ÁMBITO DE LA ORDENANZA 3

PLAN DE PARTICIPACIÓN

MARZO DE 2.023

DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

El Ayuntamiento de Lekunberri, de oficio, va a proceder al trámite de modificación de planeamiento en la definición de las condiciones a cumplir por parte de anexos complementarios al uso de vivienda, particularmente los porches, en el ámbito de la Ordenanza 3 del Plan Municipal vigente. La actuación se realiza en suelo urbano consolidado.

2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: MARCO NORMATIVO.

La normativa vigente para estos suelos es la establecida por el Plan Municipal de Lekunberri, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento (29/09/2.010) y sus modificaciones posteriores que hacen referencia al ámbito de afección.

En concreto las que tienen incidencia en el ámbito que nos ocupa serían:

Tipo	Denominación	Fecha Definitiva
MPM	ORDENANZA 3	11/08/2011
MPM	ORDENANZA 3C	03/11/2011
MPM	PARCELAS 1034 Y 111 DEL POLÍGONO 12 Y PARCELA 34 DEL POLÍGONO 13	31/01/2012
MPM	ORDENANZAS O3-B2 Y PARCELA 537 DEL POLÍGONO 12	17/03/2014
MPM	ANTIGUA S1.A6.U4, PARCELA 538 DEL POLÍGONO 12, PARCELAS 193 Y 245 DEL POLÍGONO 13,	
MPM	ORDENANZA O3-B1 Y ORDENANZAS O1, O2 Y O	04/05/2015
MPM	O3-B2	21/07/2017

El marco legal de aplicación para el trámite pretendido es el DFL 1/2.017, texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la LF 12/2.019 de Participación Democrática en Navarra.

3. MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.1. Normativa vigente para cada ámbito

El Plan municipal divide los suelos urbanos y urbanizables en 7 ámbitos, cada uno con unas determinaciones relativas a la ordenación supuestamente homogéneos, a los que denomina ámbitos de ordenanza.

El ámbito de Ordenanza 3 se corresponde con las distintas zonas de vivienda unifamiliar en parcela libre privada, que se subdivide en 4 subámbitos, algunos de los cuales a su vez vuelven a dividirse, haciendo que la normativa deje de ser tan homogénea. Esto no pasa en el caso del resto de las ordenanzas.

Una de las determinaciones que cambia es, precisamente, la ordenación de los porches.

La normativa para cada uno de los subámbitos de la ordenanza 3 es la siguiente:

Determinaciones comunes:

Se recogen en el apartado 10.3.c Instrucciones de diseño. Se establece lo siguiente:

Casetas de huerta y construcciones complementarias a la vivienda dentro de la parcela.

Se permiten construcciones auxiliares a la vivienda con los retranqueos que se especifican para cada subzona de la Ordenanza O3 tales como:

- Porches abiertos al menos en el frente y un lateral que computarán el 100% de su superficie que exceda de 10 m² si no se especifica otra cosa en las determinaciones de cada subzona.

- Leñeras, casetas para aperos y espacios para almacenamiento de utensilios de huerta hasta 6 m², contruidos en madera o paneles y con cubiertas de madera o teja y con altura máxima de 2 m. en la zona más baja y 2,20 m. en la más alta. Deberán ubicarse respetando los retranqueos impuestos en los planos de alineaciones y en las determinaciones pormenorizadas para cada subzona. No computan en aprovechamiento.

Ordenanza 3A. Ordenanza para desarrollos tradicionales de tipo unifamiliar.

La normativa vigente es la siguiente:

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes:

La edificabilidad máxima en edificios existentes será el mayor valor de los siguientes:

a) La que poseen los edificios actuales contabilizando las superficies de planta baja, plantas elevadas y la entrecubierta en las zonas con altura interior libre mayor de 1,10 m. En este último supuesto se pueden elevar los planos de cubierta hasta 0,40 metros para alcanzar en ese punto la altura de 1,50 metros.

Se permite la ejecución de porches dentro de la ocupación actual del edificio siempre que respeten el carácter y la composición del edificio existente.

En el supuesto anterior también son autorizables pequeñas ampliaciones necesarias para el uso actual que respeten el número de viviendas así como porches que rebasen la ocupación actual del edificio. En este caso el Ayuntamiento decidirá sobre la conveniencia de la actuación que se planteará por el interesado mediante Estudio de Detalle.

b) La superficie comprendida por la ocupación actual de la edificación existente multiplicada por 2. En este supuesto se deberá respetar el número de viviendas existente y se podrá modificar la envolvente de la edificación mediante Estudio de Detalle.

Edificabilidad para nuevas edificaciones:

La edificabilidad se establece a través de la asignación pormenorizada para cada parcela de una edificabilidad global para la misma expresada en m² contruidos y del número máximo de viviendas. Esta asignación se lleva a efecto en el plano 6 sobre calificación del suelo y el criterio general ha sido asignar una edificabilidad de 300 m² contruidos para una vivienda o de 300 m² para dos viviendas adosadas que sumen en conjunto esta superficie contruida.

No se establecen retranqueos a linderos ni determinaciones estéticas específicas. No se concreta la dimensión de los porches en las ampliaciones y se puede exigir o no (sin establecer cuales son los criterios) la obligación de tramitar un Estudio de Detalle para su ejecución.

Ordenanza 3B. Ordenanza para desarrollos recientes de tipo unifamiliar.

La normativa vigente es la siguiente:

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes:

La edificabilidad máxima en edificios existentes será el mayor valor de los siguientes:

a) La que poseen los edificios actuales.

b) La edificabilidad máxima para nuevas edificaciones expresada por la superficie total contruida sin contabilizar sótanos, porches y terrazas cubiertas abiertos al menos en el frente y un lateral. En entrecubiertas no computará la parte con altura libre inferior a 2,00 metros siempre que no se sobrepase la altura de 2,10 entre forjados.

Edificabilidad para nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima para cada parcela de la subzona O3-B será:

Para O3-B1: 300,00 m2 contruidos y 1 vivienda". (Mod 04/05/2015)

Para O3-B2: 150,00 m2 contruidos y 1 vivienda

Para O3-B3: 130,00 m2 contruidos y 1 vivienda

Para O3-B4: 140,00 m2 contruidos y 1 vivienda

Para O3-B5: 150,00 m2 contruidos y 1 vivienda

Retranqueos de las edificaciones en la parcela y/ó envolventes en planta:

Para cada área de la Ordenanza O3-B los retranqueos salvo en los laterales adosados de viviendas adosadas o pareadas será:

Para O3-B1 y O3-B2

(...)

Como excepción se permite ampliar en las zonas de retranqueo a laterales o fondo sin ocupar las envolventes máximas señaladas en el plano de alineaciones con cuerpos en planta baja con el alero a 3 metros y 3,50 metros a parte más elevada de cubierta separados al menos 0,80 metros al lindero y con vuelo máximo de 0,30 metros. Estos cuerpos podrán extenderse hasta el lindero si se formaliza acuerdo entre propietarios de las fincas.

Se establecen condiciones estéticas muy concretas para los anexos de los ámbitos B1 y B2 y ninguno en el resto. En las parcelas en las que existe edificación puede construirse un porche, que no computa, de dimensión ilimitada, mientras que en las nuevas edificaciones los porches si computan aprovechamiento.

Ordenanza 3C. Ordenanza para la zona de "Oztegin".

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes y nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima en edificios nuevos o existentes será la siguiente:

a) En las parcelas numeradas en el plano 6 de calificación del suelo 3 a 7, 20 a 25, 28 a 42 y 59 a 70 todas ellas inclusive la edificabilidad máxima será de 177,00 m2 contruidos.

b) En el resto de las parcelas, hasta la 74 inclusive, la edificabilidad máxima será de 170,00 m2 contruidos.

Se permite la ejecución de porches o terrazas cubiertos y abiertos al menos en el frente y un lateral sin computar en superficie. En entrecubiertas no computará la parte con altura libre inferior a 2,00 metros siempre que no se sobrepase la altura de 2,10 entre forjados.

Retranqueos de las edificaciones en la parcela y/ó envolventes en planta:

(...)

Como excepción se permite ampliar en las zonas de retranqueo a laterales o fondo sin ocupar las envolventes máximas señaladas en el plano de alineaciones con cuerpos en planta baja con el alero a 3 metros y 3,50 metros a parte más elevada de cubierta separados al menos 0,80 metros al lindero y con vuelo máximo de 0,30 metros. Estos cuerpos podrán extenderse hasta el lindero si se formaliza acuerdo entre propietarios de las fincas.

Se permite la ejecución de porches de manera ilimitada, pero se establecen unas condiciones formales muy concretas para poder ejecutarlos cerca del lindero.

Ordenanza 3D. Ordenanza para la zona de "La Vega"

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes y nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima en edificios nuevos o existentes será 300,00 m2 contruidos.

Cubiertas.

(...)

- Las cubiertas de edificaciones anexas y complementarias se realizarán con soluciones idénticas a la de la cubierta principal del edificio, excepto en el medianil, donde no será preciso alero.

Cuerpos entrantes.

Se permiten en planta baja, los porches y en plantas superiores, las terrazas sin antepechos macizos.

Construcciones auxiliares.

Tratarán de armonizar con el resto del edificio al que se adosan o se vinculan. Se establece para ellas idénticas condiciones que las que se mencionan para la edificación principal en los artículos concordantes.

Las construcciones complementarias constarán únicamente en planta baja.

Las construcciones complementarias se destinarán a garajes y otros espacios pertenecientes a la vivienda y podrán ocupar la franja lateral de 3 m a los lindes laterales. En todo caso se realizarán en planta baja y, al menos, uno de los lindes laterales de la parcela deberá permanecer libre de edificación en la citada franja de 3 m.

En casos excepcionales podrán autorizarse retranqueos inferiores en algún punto siempre que el valor medio sea 3 m y que esta distancia sea la mínima si se abren huecos al lateral.

En el caso de que las construcciones complementarias tengan linde compartido (0,00 m), mediante acuerdo entre propietarios, éstas deberán situarse fuera de los planos de las fachadas principales de los edificios a los que sirven y se realizarán exclusivamente en planta baja.

Quedan prohibidas las terrazas con cubiertas planas.

La composición volumétrica reflejará claramente que hay un edificio principal y unos anexos al mismo.

Los porches en la zona la Vega computarían siempre que superen los 10 m² y deben cumplir unas condiciones estéticas específicas.

3.2. Condiciones de parcela y edificación en cada una de las zonas

Estudiadas las características globales de las parcelas ubicadas en cada una de las subzonas definidas por el plan, obtenemos los siguientes datos:

UNIDAD	PARCELA MEDIA	PARCELA MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN MEDIA	% OCUPACIÓN / S PARCELA MEDIA
O3-A	900	2.500	300	150	16,67%
O3-B1	650	1.600	550	140	21,54%
O3-B2	400	400	400	135	33,75%
O3-B3	145	160	90	66	45,52%
O3-B4	250	480	210	98	39,20%
O3-B5	185	196	183	93	50,00%
O3-C	600	860	400	105	17,50%
O3-D	500	1.000	300	120	24,00%

Hemos agrupado estos datos en tres grupos y hemos sacado las siguientes conclusiones:

- Parcelas grandes: Con superficie media de 900 m². Presentan una ocupación porcentual con edificación muy baja, que ronda el 17%.
- Parcelas medianas: Con superficie media de 400/650 m². Presentan una ocupación porcentual con edificación heterogénea, entre el 17% y el 34%.
- Parcelas pequeñas: Con superficie media inferior a 250 m². Presentan una ocupación porcentual con edificación alta, superior al 35%.

3.3. Conclusiones obtenidas de los datos anteriores

Revisados los datos anteriores se obtienen las siguientes conclusiones:

1. No existe un criterio homogéneo respecto a la ejecución de porches, ni en lo que se refiere a su ubicación ni en lo que se refiere a su dimensión.
2. Las características de los porches previstos nada tienen que ver con las características de las parcelas o la edificabilidad teórica de las mismas.
3. Convendría establecer criterios homogéneos que no generen diferencias funcionales en cuanto a ubicación, etc. Los criterios que se establezcan deberían ser máximos y no rígidos (alturas al alero, pendientes de cubierta...)
4. Podría ampliarse la conceptualización de porches y redefinirse como anexos a la edificación, estableciendo un criterio de cómputo en caso de que se trate de espacios cubiertos pero abiertos, de tal forma que estos espacios puedan llegar a cerrarse.

El criterio a emplear podría ser el establecido con carácter general por el DF 142/2004, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, en su artículo 21 que establece que este tipo de construcciones cubiertas y abiertas computan al 50% en lo que se refiere a su superficie construida.

Hemos vuelto a analizar los datos relativos a cada ámbito, incluyendo el dato de edificabilidad máxima urbanística, ocupación teórica (dado que se erigen las construcciones en planta baja y una alzada sería la edificabilidad entre dos más los 10 m² permitidos de porche) y ocupación máxima admisible.

UNIDAD	PARCELA MEDIA	EDIFICABILIDAD NUEVAS VIV	OCUPACIÓN TEÓRICA	OCUPACIÓN MÁXIMA ADMISIBLE
O3-A	900	300	17,78%	20
O3-B1	650	300	24,62%	35
O3-B2	400	150	21,25%	35
O3-B3	145	130	51,72%	50
O3-B4	250	140	32,00%	50
O3-B5	185	150	45,95%	50
O3-C	600	173	16,08%	35
O3-D	500	300	32,00%	35

Así concluimos que podría llegar a establecerse una ocupación máxima con construcciones diferenciada según la dimensión de las parcelas:

- Parcelas grandes: Subunidad O3-A. Ocupación máxima 20%
- Parcelas medianas: Subunidad O3-B1, O3-B2, O3-C, O3-D. Ocupación máxima 35%
- Parcelas pequeñas: Subunidad O3-B3, O3-B4, O3-B5. Ocupación máxima 50%

3.4. Consecuencias legales

Permitir el incremento de la ocupación respecto a la situación actual lleva aparejado un incremento de la edificabilidad de las parcelas.

Conforme a lo establecido por el artículo 90.5 del DFL 1/2017 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo: *Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad,*

densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

Por su parte el artículo 55.7 del mismo texto legal, relativo a las reservas obligatorias de espacios dotacionales y servicios, indica al respecto de las actuaciones de dotación: *En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.*

En conclusión, el incremento de edificabilidad de las parcelas de suelo urbano debe ir aparejado a un incremento de las dotaciones y cesiones. Según establece el artículo 96.2 relativo a los deberes de los propietarios de suelo urbano, cuando se ejecuten construcciones que excedan de la edificabilidad actualmente establecida deberán monetizarse las cesiones compensatorias correspondientes siendo estas las siguientes:

- El 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico. (0,1000 m²/m² residencial)
- Sistemas generales 15 m²/100 m² de uso residencial. (0,1500 m²/m² residencial)
- Sistemas Locales 50 m²/115 m² de uso residencial. (0,4348 m²/m² residencial)
- Aparcamiento: 0. Dado que se trata de viviendas unifamiliares y la reserva no se aparea a la superficie construida.

Estas exigencias ascienden a 0,6848 m² a compensar por cada m² que se incremente por encima de la edificabilidad general. Se compensará esta superficie aplicando el valor residual del suelo establecido por la ponencia de valoración.

3.5. Propuesta de normativa

A la vista de las conclusiones anteriores, la propuesta de nueva normativa para estas construcciones sería la siguiente.

Construcciones auxiliares

- Podrán edificarse en todas las subunidades de la Ordenanza 3, siempre y cuando no se supere la ocupación máxima establecida para cada una de estas:
 - Subunidad O3-A. Ocupación máxima 20%
 - Subunidades O3-B1, O3-B2, O3-C, O3-D. Ocupación máxima 35%
 - Subunidades O3-B3, O3-B4, O3-B5. Ocupación máxima 50%
- Computarán a efectos de cálculo de edificabilidad y ocupación. Si se trata de una construcción cubierta y abierta por dos o más lados, computará al 50% de su superficie construida.
- Su superficie construida será inferior a 40 m².
- Se erigirán en planta baja y contarán con una altura máxima de 3,50 hasta la cumbre.
- Con carácter general, se ubicarán dentro de las alineaciones edificatorias, cumpliendo los retranqueos previstos para la edificación principal.

Excepcionalmente podrán adosarse a los linderos que no den a viales, ocupando un máximo del 25% del lindero en el que se ubique y respetando el retranqueo al vial. En este caso:

- De ser la pendiente de la cubierta descendente hacia el lindero, contarán con recogida de aguas.
- El interesado deberá proveerse de la autorización del colindante afectado.

- Los materiales y características de fachadas y cubiertas serán los de la edificación principal.

4. PROCEDENCIA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El artículo 7 de la LF 35/2002 establece que los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales y los Planes Especiales, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

De acuerdo con lo previsto por el DFL 1/2017, la propuesta afecta a las determinaciones urbanísticas pormenorizadas, consistiendo en un incremento de edificabilidad en el suelo urbano consolidado, que, tal y como hemos recogido en el apartado anterior, constituye una actuación de dotación.

Conforme a lo establecido por el artículo 61.2.b) del DFL 1/2017,

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 de rehabilitación edificatoria.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización

En conclusión, la figura a tramitar es un Plan Especial de Actuación Urbana, procediendo, por lo tanto, el trámite del proceso previo de participación ciudadana.

AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO:

El Ayuntamiento de Lekunberri, los propietarios de parcelas de suelo urbano y la ciudadanía en general.

SITUACIÓN DE PARTIDA: Es la ya descrita en el apartado previo.

RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:

Se plantean dos propuestas de ordenación:

- la propuesta 0, mantener la situación actual.
- la propuesta 1, consistente en revisar la delimitación de alineaciones y parcelas privadas y públicas.

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

La modificación propuesta no tiene ninguna incidencia económica. No se prevé actuar en la urbanización y para el Ayuntamiento de Lekunberri tampoco se mejora su situación económica.

METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

Se iniciará el proceso colgando la documentación en la web municipal e invitando públicamente a participar.

Se abrirá un periodo de 1 mes durante el cual se podrán comunicar vía e-mail las sugerencias a lo expuesto en la web para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.

Podrán realizarse igualmente consultas telefónicas y presenciales solicitando cita previa en el Ayuntamiento de Lekunberri.

Para iniciar esta primera reunión, que se celebrará el martes 28 de marzo a las 9:30 en el Ayuntamiento, se invitará a la participación ciudadana por el siguiente cauce:

- Se realizará una invitación abierta mediante bando en los lugares habituales y anuncio en el tablón municipal al objeto de celebrar una charla explicativa sobre el objeto del trámite, para asistir a la misma deberá confirmarse asistencia con una antelación mínima de 24 horas. En caso de haber tres o menos participantes, se sustituirá la sesión abierta por otra forma participativa.

En Pamplona, a MARZO 2.023.

Silvia Barbarin Gómez, arquitecto