PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

Reestructuración dotacional de las calles Moncayo-La Nava

ABLITAS

DOCUMENTO URBANISTICO

INDICE

MEMORIA **1**

1. INFORMACIÓN GENERAL *1*

1.1. Finalidad del expediente

1.2. Promotor

1.3. Delimitación del ámbito

1.4. Titularidad

1.5. Régimen Urbanístico vigente

1.6. Información legal del expediente

2. CONTENIDO DEL PEAU..... *7*

2.1. Objeto

2.2. Identificación del tipo de actuación que desarrolla

2.3. Descripción de las actuaciones del PEAU

3. JUSTIFICACION DE LA ACTUACION..... 9

3.1. Oportunidad del PEAN

3.2. Justificación de la actuación de dotación

3.3. Innecesaridad de la participación en plusvalías y de la cesión dotacional

NORMATIVA APLICABLE TRAS EL PEAU **12**

PLANOS..... **14**

1. MEMORIA

1. INFORMACION GENERAL

1.1.- FINALIDAD DEL EXPEDIENTE

El presente expediente tiene por objeto la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana al efecto de efectuar las operaciones urbanísticas precisas para que sea posible implantar una actuación dotacional, que pueda gestionarse desde el ámbito privado, en parte del parque de la calle Moncayo sin que la misma afecte negativamente al equilibrio de espacios libres.

Este documento contiene la justificación de la actuación así como la expresión de todas las determinaciones urbanísticas necesarias para su materialización; al mismo se anexarán el Plan de Participación y la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica.

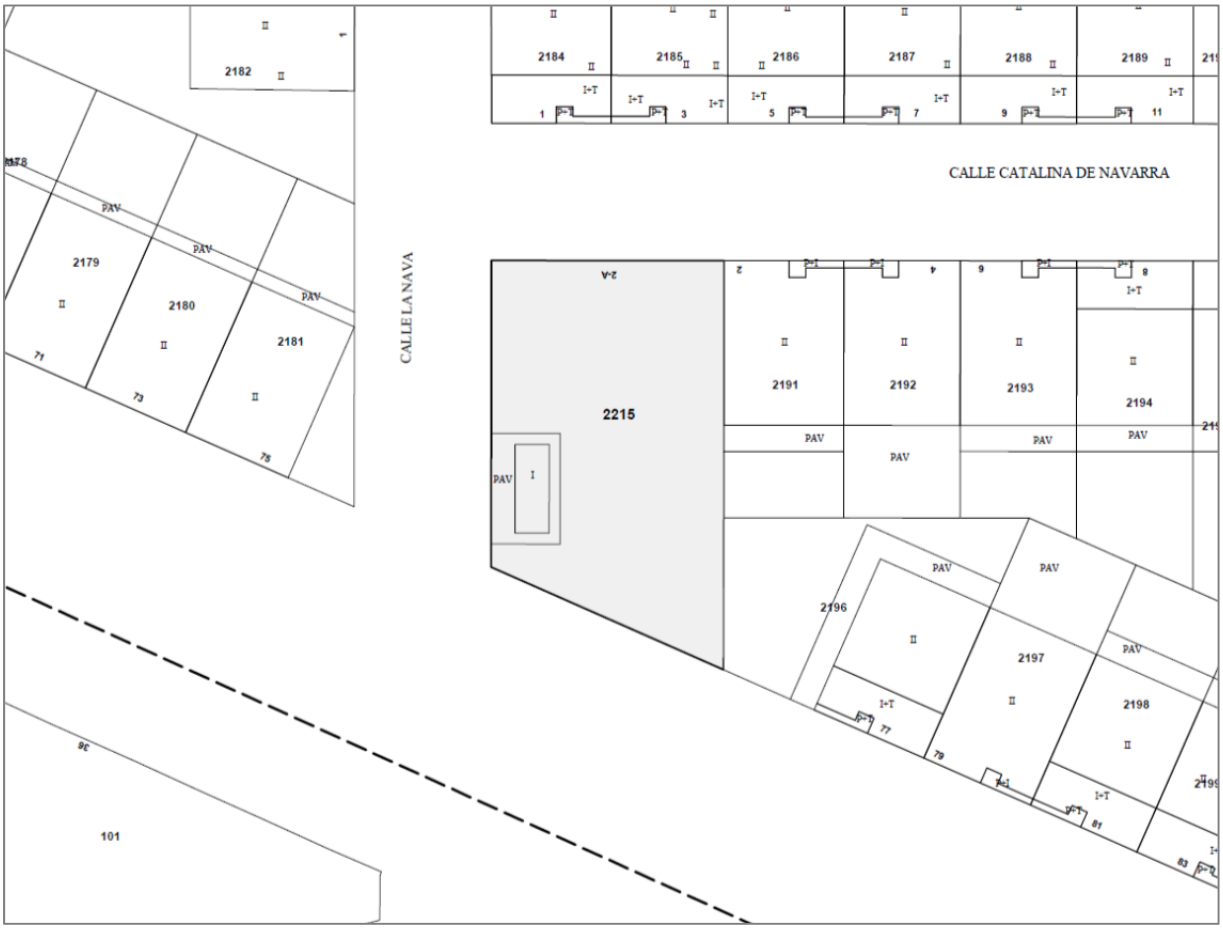
1.2.- PROMOTOR

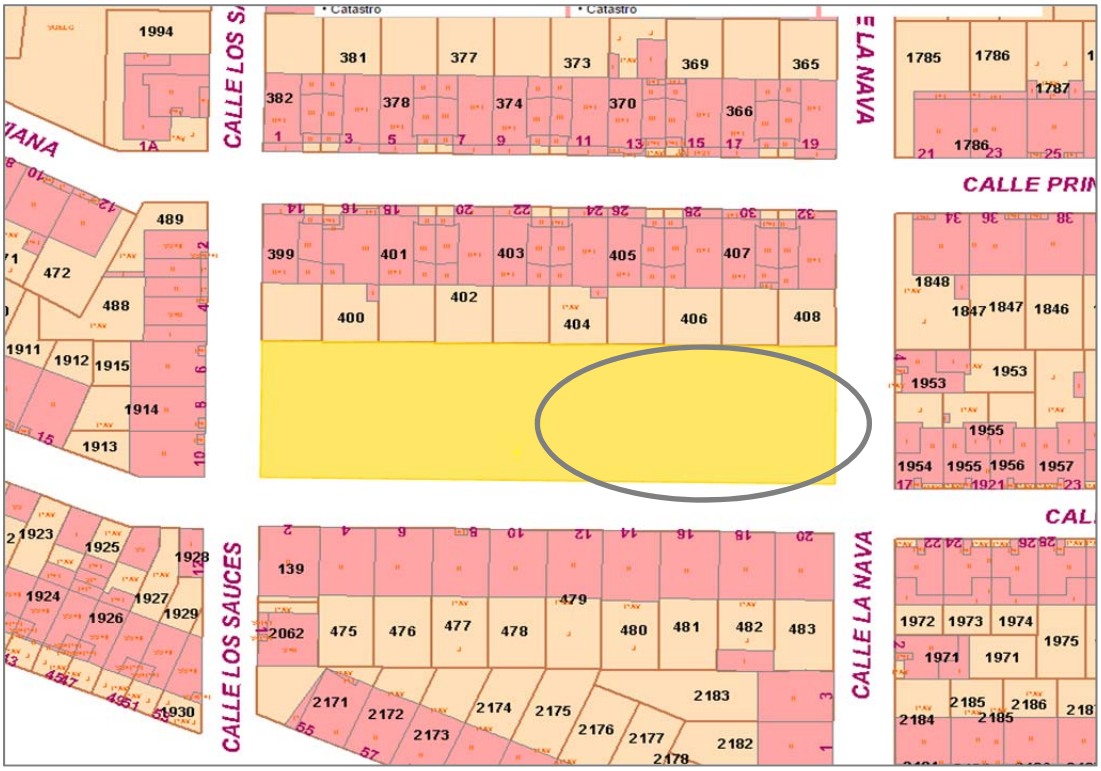
El promotor del presente Plan es el Ayuntamiento de Ablitas, enmarcado dentro de los acuerdos alcanzados en el Convenio de Colaboración aprobado en definitivamente en pleno de 5 de febrero de 2017 (B.O.N. nº 40 de 27/02/17).

1.3.- DELIMITACION DEL AMBITO DEL PEAU

Se trata de un ámbito discontinuo que afecta a dos parcelas sin relación física ni jurídica entre ellas:

- El parque existente entre las calles Los Sauces- Moncayo-La Nava que se ve afectado en aproximadamente la mitad de su superficie, exactamente en virtud del presente se actúa sobre 1000 m^2 a contar desde el frente de la calle La Nava, y que dada su condición de espacio público libre carece de identificación catastral y
- La parcela catastral 2215 del polígono 2, sita en la calle Catalina de Navarra 2A de Ablitas y con frente a las calles La Nava y Avenida de Ribaforada, cuenta con una superficie de 443,74 m^2.


CALLE CATALINA DE NAVARRA
CALLE LA NAVA
2182
2184
2185
2186
2187
2188
2189
2179
2180
2181
2191
2192
2193
2194
2215
2196
2197
2198
101
PAV



1.4.-TITULARIDAD

Ambas parcelas son de propiedad municipal.

1.5. REGIMEN URBANISTICO VIGENTE

Se tratan de parcelas clasificadas como **Suelo Urbano Consolidado** e integran el *sistema local de dotaciones públicas*.

La parcela 2215 constituye la AA-AR19 del PGM que se corresponde con sistema local de equipamiento comunitario; tipología libre. Conforme a las Normativa La edificabilidad, alineaciones, y alturas de ocupación serán libres. Asimismo, las características constructivas de la edificación también serán libres, sin someterse a las determinaciones establecidas en las ordenanzas de edificación.

El parque forma parte de los sistemas locales de espacios públicos y como tal no cuenta con ninguna regulación específica en las Normas Urbanísticas del Plan.

1.6 -. INFORMACION LEGAL DEL EXPEDIENTE

1.6.1- CUESTIONES FORMALES

Conforme al artículo 79.6 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, -conforme a la redacción establecida por la LF 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana u la actividad urbanística en Navarra que la modificó- (en adelante LFOTU) cualquier modificación relativa al Suelo Urbano, sea de determinaciones estructurantes o pormenorizadas, se deberá tramitar mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU).

A efectos meramente indicativos, señalar que la presente propuesta afecta a la definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamiento público o privados, por lo que nos encontramos ante una determinación de las pormenorizadas del artículo 49.3 LFOTU, en concreto el apartado e).

Los PEAU tiene la vocación de constituir una suerte de plan general para el suelo urbano de ahí que, el artículo 61 LFOTU señalen que tienen por objeto: "desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente modificarla o establecerlas con la finalidad de regular actuaciones edificatorias, de dotación o de reforma o renovación de la urbanización".

El contenido que debe tener un PEAU no se especifica en la LFOTU:

a) No obstante, desde la óptica urbanística deberá ser aquel que justifique suficientemente la actuación y contenga las determinaciones necesarias que se adecúe a la naturaleza y finalidad del plan en concreto que se tramite.

b) Deberá incluir además la especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrolla.

c) Incorporará la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación (entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas y su impacto en las haciendas públicas).

d) Igualmente por aplicación del artículo 7 LFOTU deberá someterse a un proceso de participación –no vinculante- previo a la aprobación inicial adecuado a su incidencia.

1.6.2- TRAMITACION

La tramitación de estos planes, que se enmarca dentro de las competencias exclusivamente municipales viene regulada en el artículo 74 LFOTU:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento
  (Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la presentación de la documentación completa, siendo el silencio en este supuesto positivo)

- Información pública durante un mes en el BON y en los diarios editados en Navarra.

- Tras el resultado de la información pública, procederá en su caso la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
  (Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la finalización del periodo de información, siendo el silencio en este supuesto positivo)

Dado que el presente PEAU no afecta a servicios obligatorios (art. 26 Ley Reguladora de Bases del Régimen Local) ni prevé actuaciones de nueva urbanización, como luego se señalará, por lo que no se requiere de la incorporación al expediente de informes sectoriales de diferentes organismos (74.1.a)) ni de los diversos departamentos del Gobierno de Navarra (74.2). Por el contrario sí que resulta preceptiva la realización, por parte de un técnico perteneciente a la administración local actuante, de un informe sobre la adecuación del PEAU propuesto a los instrumentos de ordenación territorial, planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico (74.3).

El expediente de tramitación del PEAU (Plan aprobado definitivamente junto con los informes emitidos, deberá remitirse al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio en 10 días desde la aprobación para que este efectúe los actos de control que le reconoce la Ley Foral de Administración Local. Tanto el acuerdo de aprobación como su normativa deberá ser publicada en el BON (art. 81.1 LFOTU)

Conforme a la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local la competencia para aprobar el PEAU inicialmente la tiene el Alcalde dado que no se encuentra atribuido expresamente a otra entidad (art.21.1.j)) y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes le corresponde al Pleno (art. 22.c)) que podrá adoptarlo por mayoría simple (art. 47).

2. CONTENIDO DEL PEAU

2.1.-OBJETO

Mediante el presente PEAU se pretende posibilitar la construcción de una edificación que se destine a un Centro de Día de atención a personas mayores en la ubicación entendida como idónea, que actualmente por su clasificación urbanística como espacio libre no podría albergar tal uso; por lo que resulta imprescindible la realización de determinadas operaciones urbanísticas que lo posibiliten sin que esta implantación afecte de forma negativa en el resto del sistema de equipamientos.

Es decir, el PEAU que se tramita viene a reestructurar el sistema de dotaciones del municipio adecuándolo a proyectos concretos existentes para el municipio.

2.2.-IDENTIFICACION DEL TIPO DE ACTUACION QUE DESARROLLA

Conforme al artículo 61.5 LFOTU, los PEAU deberán contener la especificación y justificación del tipo(s) de actuación que desarrollan de entre las establecidas en la propia Ley pues de ello va a depender el régimen de derechos y deberes. Pues bien a estos efectos, la actuación pretendía en el presente PEAU se enmarca dentro de las **actuaciones de dotación**.

Acudiendo al artículo 92 LFOTU, estas se definen como aquellas cuyo objeto en un ámbito de suelo urbano es "*el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel*". Esta regulación viene a transponer lo dispuesto al efecto en la legislación estatal en la que se establecen originariamente, actualmente recogida en el artículo 7.1.b) del 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.

2.3.- DESCRIPCION DE LAS ACTUACIONES DEL PEAU

Para lograr el objetivo pretendido se delimita una nueva parcela de 1000 m^2 sobre el actual jardín de la calle Moncayo; en esta parcela que se segregará tras la aprobación definitiva del presente documentos, se altera la calificación de la finca matriz, así deja de integrar el "Sistema de Espacios libres y áreas verdes" para pasar a tener la consideración de "equipamiento comunitario, privado/publico" nueva clase de suelo que se integra en el PUM.

La definición de este nuevo uso viene a dar respuesta a la naturaleza de la actuación que se plantea, que como hemos señalado proviene de un Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Fundación Carmen Uguet Resayre, y en virtud del cual la parcela que surja del PEAU se cederá a la Fundación durante un periodo temporal concreto para la implantación (única y exclusivamente) de un Centro de Día pero que revertirá al Ayuntamiento a medio/largo plazo por lo que la parcela en cuestión va a albergar un uso que evidentemente entra en la definición de equipamiento comunitario asistencial pero que será privado o público en función del carácter del dominio que ostente la titularidad de la parcela y por lo tanto no encaja de forma unívoca ni en los equipamientos privados (uso previsto solo para la Parroquia) ni en el sistema de equipamiento comunitario público por cuanto la gestión de este equipamiento no va a ser en primera instancia público.

Esta disminución de espacios libres no produce ningún desequilibrio en relación al cómputo global de estos suelos en el municipio por cuanto se sigue respetando los ratios legales de estándares fijados por la Ley ya que las previsiones del planeamiento para Ablitas sobredimensionan ese aspecto, si bien para compensar esta pérdida de espacio libre, que aunque no produzca el citado desequilibrio se entiende de cierta importancia por lo que para el esponjamiento del municipio y el bienestar de los ciudadanos de cada una de las zonas del municipio supone contar con zonas de esparcimiento cercanas a las viviendas, se modifica el uso de la parcela 2215 (actualmente dotacional) que pasa a ser espacio libre público dado que no existe, ni siquiera a largo plazo, previsión por parte del Ayuntamiento de construir ningún otro edificio de uso dotacional.

Así las cosas la AA-AR-19 que antes delimitaba la actuación asistemática para la dotación comunitaria de la parcela 2215 pasa ahora a corresponder al nuevo ámbito de equipamiento que se crea ex-novo en la calle Moncayo.

3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

3.1- OPORTUNIDAD DEL PEAU

En la propia Memoria del PUM se plantea, entre las dotaciones que se considera importante implantar en el municipio "*la posibilidad de construcción a medio plazo de una residencia de ancianos*"; pues bien este proyecto a pesar de ser un deseo largamente mantenido resulta de difícil materialización y nada hace pensar que, ni siquiera a largo plazo, sea posible la creación de esta por parte del municipio.

Por otro lado La Fundación Carmen Uguet Resayre, creada para la gestión del patrimonio de la fundadora y que tiene por objeto la satisfacción gratuita de las necesidades intelectuales y físicas de los ancianos desamparados, con preferencia a los de Ablitas, tiene un proyecto para construir, poner en marcha y administrar un Centro de Día, como mínimo, hasta que este centro esté funcionando con viabilidad asegurada.

Aunando ambas circunstancias, el Ayuntamiento de Ablitas ha visto con gran interés la propuesta de la Fundación de construir y gestionar un Centro de Día, que viene a cubrir en gran medida las necesidades asistenciales de los ancianos de la localidad por lo que se ha formalizado un convenio entre ambas instituciones con el fin de que pueda materializarse tal proyecto.

Para ello se han valorado varias posibles ubicaciones pero todas ellas se han desestimado por razones técnicas, económicas o de situación, resultando que para todas las partes interesadas en que el Proyecto salga adelante, la mejor localización era el Parque del Barrio de La Clusa por lo que, dada su calificación urbanística era indispensable la modificación del Plan Municipal, que en el suelo urbano ahora tan solo puede hacerse a través de un Plan Especial de Actuación Urbana.

3.2 JUSTIFICACION DE LA ACTUACION DE DOTACION

Como señalábamos anteriormente, estamos ante una actuación de dotación, descritas tanto en la legislación navarra como en la estatal en primer lugar por su ámbito por cuanto se trata de actuar sobre un suelo urbanizado (urbano consolidado según la nomenclatura que todavía utiliza la LFOTU) y que conforme define la doctrina (Parejo Alfonso y Roger Fernández. Comentarios a la Ley del Suelo. Ley 8/2007 de 28 de mayo. Editorial Iustel. Edición 2008. Pág. 191) se circunscribe a: *«Parcelas individualizadas en una zona urbana de usos tipologías homogéneas, en contraposición a las actuaciones de transformación urbanizadora integral que suponen las operaciones de Reforma Interior»*; y en segundo lugar por su contenido ya que implica un cambio de uso.

Los deberes de los propietarios de suelo en estas actuaciones se concretan en dos obligaciones de diferente calado, art. 98.2:

1.- Asegurar la participación de la Administración en las plusvalías generadas y en este sentido, deberá entregar a la Administración el suelo, o el equivalente económico de este, correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento correspondiente del ámbito donde se actúa. Porcentaje que podrá variar en una horquilla del 5 al 15% en función de la memoria de viabilidad y sostenibilidad.

2.-. La fijación de las cesiones de dotación pública que resulte necesaria para mantener el equilibrio en los servicios y espacios públicos, "reajuste de su proporción que en su caso se generarán", bien mediante la entrega de suelo o creación de un u complejo inmobiliario a tal fin en el ámbito del PEAU, bien en la forma que establezca el propio PEAU.

3.3. INNECESARIEDAD DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIAS Y DE LA CESION DOTACIONAL

En el caso que nos ocupa y dada la naturaleza del PEAU (intercambio de dotaciones) y el promotor de la actuación (la propia Administración) bien puede

denominarse "actuación de dotación atípica" y no requiere de la fijación de estas cesiones.

Así hablando de la "participación de la Administración en las plusvalías resulta claro que para que surja la obligación de ceder por dicho concepto estas deben generarse por cuanto en caso contrario, si no hay incremento de aprovechamiento, cualquier porcentaje sobre el mismo tenderá a cero; y en el caso que nos ocupa el uso que se va a permitir en la parcela tras el PEAU es el de equipamiento por lo que no se genera un aprovechamiento más lucrativo. Por otro lado, el promotor del PEAU es el propio Ayuntamiento por lo que carece de sentido que se establezca una cesión a sí mismo.

Similar situación se da con la obligación de ceder para "reajustar" la proporción de dotaciones públicas; la finalidad principal de la cesión de suelo dotacional en las actuaciones de dotación es la de asegurar la suficiencia y funcionalidad de las redes públicas en el medio urbano tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que virtud de ella se efectúa; y al igual que sucede, en las plusvalías, para que sea necesario prever una determinada nueva reserva dotacional en una actuación de dotación deberá producirse por mor de esta un desequilibrio dotacional; viniendo, la cesión que se determine, a establecer un nuevo equilibrio entre la nueva edificabilidad, densidad o uso y las dotaciones, conforme a los estándares legalmente fijados a fin de que la nueva ciudad que surja tras la actuación no tenga déficits dotacionales. En este caso no es preciso decláralo expresamente y como una obligación añadida al promotor de la actuación por cuanto ese reajuste es precisamente la finalidad propia del documento que se tramita.

NORMATIVA APLICABLE TRAS LA APROBACION DEL PEAU

Se modifican los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Municipal de Ablitas, incluyendo en los mismos las referencias incorporadas en rojo.

Artículo 8 Clases de usos y niveles de asignación de usos según ámbitos

[…]

C) Por su función:
- Residencial.
- Industrial-Almacenes.
- Equipamiento privado
- Áreas privadas no edificadas
- Equipamiento comunitario, privado/público.
- Sistema de equipamiento comunitario público
- Sistema de espacios libres y áreas verdes
- Sistema de infraestructuras

Art. 12.- Calificación. (Determinación pormenorizada)

1. En el suelo urbano, la calificación del suelo se hace según ámbitos con asignación de usos pormenorizados y Sistemas reflejándose en los planos de ordenación nº 4.

2. Los ámbitos con asignación de usos pormenorizados son:
A.1.- Residencial consolidado.
A.2.- Residencial propuesto de nueva ordenación.
A.3.- Industrial-almacén consolidado.
A.4.- Industrial-almacén de nueva ordenación
A.5.- Equipamiento privado
A.6.- Áreas privadas no edificadas
A.7. - Equipamiento comunitario, privado/público
S.G. - Sistema general de dotaciones públicas
S.L. – Sistema local de dotaciones públicas

Sistema Viario

3. Las características de dichos ámbitos son las siguientes:

[…]

A.7.- equipamiento comunitario, privado/publico: Aquellas edificaciones relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dicho, con independencia de su titularidad, pública o privada.

AMBITOS DE USO RESIDENCIAL FUERA DE CASCO ANTIGUO:

AMBITOS: AA-AR

NORMAS PARTICULARES:

Ámbitos AA-AR-7, AA-AR-10, AA-AR-18, AA-AR-21 y AA-AR-28, se corresponden con sistema general de equipamiento comunitario.

Ambito AA-AR-9 se corresponden con sistema local de equipamiento comunitario.

El ámbito AA-AR-19, se corresponde con un área de equipamiento comunitario, privado/publico

TIPOLOGIA:

Residencial unifamiliar o colectiva

En ámbitos AA-AR-8, AA-AR-15, únicamente se autoriza vivienda unifamiliar.

Ámbitos AA-AR-7, AA-AR-9, AA-AR-10 AA-AR-18, AA-AR-19, AA-AR-21 y AA-AR-28, se corresponden con sistema de equipamiento comunitario (público o privado). Tipología libre.

NORMAS PARTICULARES:

En los ámbitos AA-AR-7, AA-AR-9, AA-AR-10, AA-AR-18, , AA-AR-21 y AAAR-28 que se corresponden con sistema de equipamiento público, la edificabilidad, alineaciones, y alturas de ocupación serán libres. Asimismo, las características constructivas de la edificación también serán libres, sin someterse a las determinaciones establecidas en las ordenanzas de edificación. Iguales determinaciones le son aplicables a la AA-AR-19, destinada a equipamiento público o privado.

3. PLANOS

ORDENACION DEL AMBITO

A. PLANOS DE INFORMACIÓN. Situación

Plan Especial de Actuación Urbana

"Reestructuración dotacional calles Moncayo - La Nava de Ablitas"

B. PLANOS DE INFORMACIÓN. Determinaciones del Plan Municipal

ABLITAS > PLAN MUNICIPAL > 04- Ordenación- Gestión. Clasificación de la Edificación

ABLITAS >PLAN MUNICIPAL >Plano 05- Ordenación- Usos Pormenorizados. Calificación del Suelo

Plan Especial de Actuación Urbana

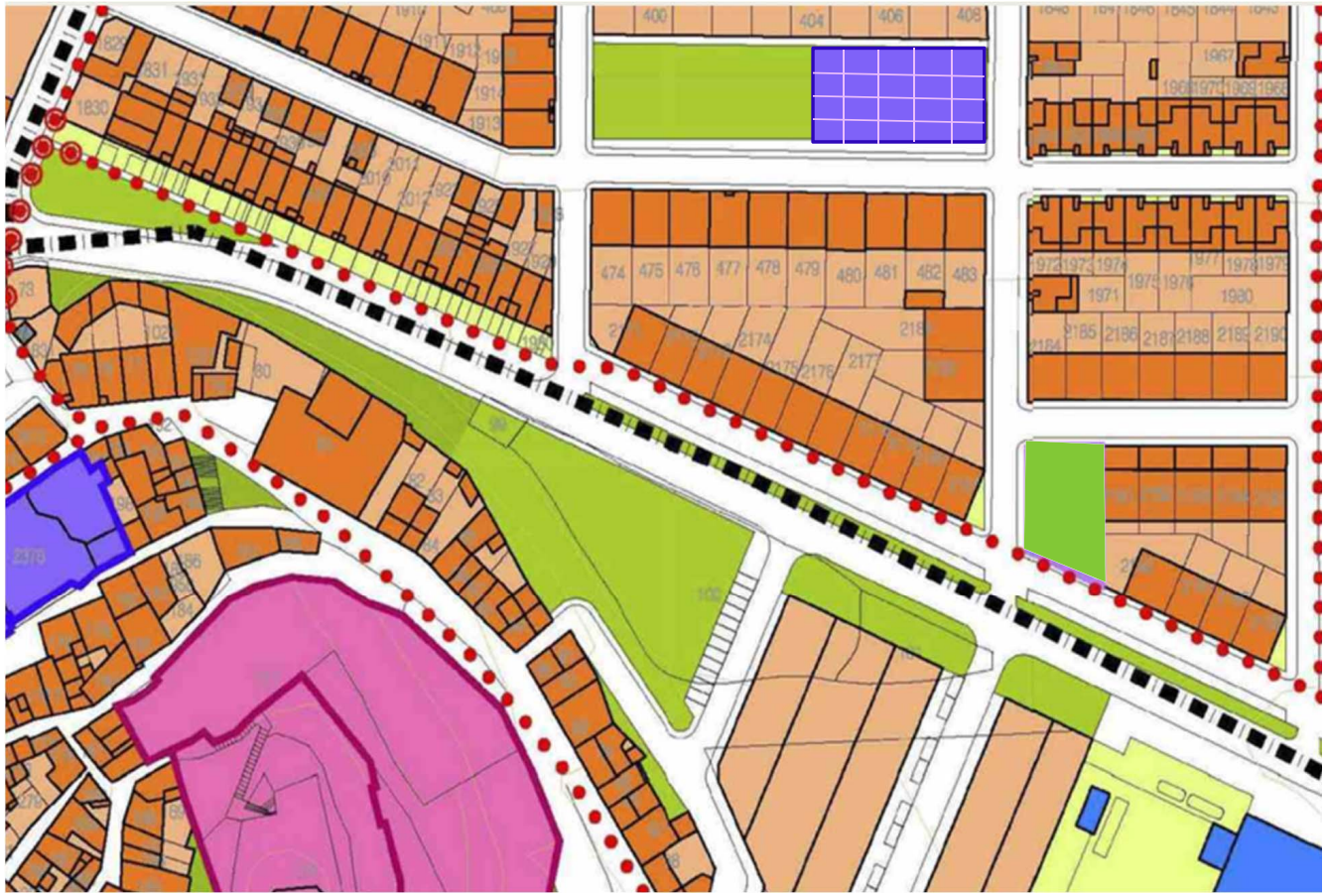
"Reestructuración dotacional calles Moncayo - La Nava de Ablitas"

C. ORDENACION: Gestión

Plan Especial de Actuación Urbana

"Reestructuración dotacional calles Moncayo - La Nava de Ablitas"

04- Ordenación- Gestión. Clasificación de la Edificación del PLAN MUNICIPAL ABLITAS tras el PEAU



D. ORDENACION. PLANO DE USOS

Equipamiento comunitario privado/público

Sistema Local. Espacios Libres y áreas verdes

Plan Especial de Actuación Urbana

"Reestructuración dotacional calles Moncayo - La Nava de Ablitas"

05- Ordenación- Usos Pormenorizados. Calificación del Suelo del PLAN MUNICIPAL ABLITAS tras el PEAU

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE

CUESTIONES GENERALES **1**

1.1. OBJETO

1.2. CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA

MEMORIA DE VIABILIDAD **4**

1.3. ENCUADRE CONCEPTUAL

1.4. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE LA OPERACIÓN

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD **7**

1.5. ANALISIS PRESUPUESTARIO

1.6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA DE ABLITAS

1.6.1. Previsión de costes asumidos por la entidad local

1.6.2. Previsión de ingresos derivados de la actuación.

1.1 OBJETO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4 denominado Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que: "*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*".

Por su parte, la legislación foral en el artículo 61 LFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 56.5.f) que por su parte señala: "*Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas*"

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico. Por una parte, la Memoria de Viabilidad trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetarización de ciertos deberes de cesión.

En definitiva, la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en el planeamiento municipal y en sus revisiones o modificaciones, van a tener en las haciendas municipales de las

localidades afectadas. Es decir, se analizan los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior. Se pretende por tanto, que la Administración Local conozca cuánto va a impactar en su Hacienda las actuaciones que se establecen en el planeamiento urbanístico, sus revisiones y/o modificaciones, coste inmediato y futuro así como también la cuantificación de su beneficio económico directo - tasas, licencias, ICIO, IBI, etc. -, patrimonio de suelo, e indirecto de generación de riqueza, actividad, etc., circunstancias que recoge el presente documento.

1.2 CUANTIFICACION DE LA ACTUACION PROPUESTA

Este expediente tiene por objeto la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana al efecto de realizar las operaciones urbanísticas precisas para que sea posible implantar una actuación dotacional, que pueda gestionarse desde el ámbito privado, en parte de lo que actualmente es el parque del barrio de LA Clusa sito entre las calles Moncayo y la Nava sin afectar al equilibrio dotacional.

Para ello, por un lado se delimita una nueva parcela de 1000 m^2, que conforma la nueva AA-AR-19, a la que se modifica su calificación pasando de integrar el "Sistema de Espacios libres y áreas verdes" a constituir un "equipamiento comunitario, privado/público" y por otro, y para reequilibrar las dotaciones se modifica el uso de la parcela 2215 (actualmente dotacional) que pasa a ser espacio libre público.

2. 1.- ENCUADRE CONCEPTUAL

Entendiendo viabilidad en el término más amplio del concepto viene a asimilarse al de la factibilidad y por tanto evalúa "las posibilidades que tiene de lograrse un determinado proyecto"; empero el estudio de factibilidad que realiza una empresa determina si el negocio que se propone será bueno o malo y a estos efectos un proyecto factible, es el que ha aprobado cuatro evaluaciones básicas: Evaluación Técnica. - Evaluación Ambiental. - Evaluación Financiera. - Evaluación Socio-económica.

En el proyecto que nos ocupa, el parámetro con mayor incidencia para valorar las probabilidades de éxito de la actuación es la evaluación financiera toda vez que; ambientalmente, teniendo en cuenta que se trata de la ejecución de un edificio totalmente integrado en la ciudad existente no se van a producir impactos ambientales significativos; desde un punto de vista socio-económico, tampoco dado la escasa intensidad de la actuación que se pretende, y por último la evaluación técnica viene avalada por la documentación y planimetría que a tal efecto se aporta en el propio Plan Especial al que el presente documento complementa.

Así las cosas este análisis centra su cometido fundamental en justificar la viabilidad económica, en términos de:

- Rentabilidad
- Adecuación a los límites del deber legal de conservación
- Adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

A tal fin se aporta un estudio de los costes y beneficios previstos para la actuación a fin de poner de manifiesto que este proyecto es viable desde un punto de vista económico.

2.2. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE LA OPERACION

Se Incorpora el Estudio efectuado por la Fundación.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA CONSTRUCCIÓN CENTRO DE DÍA "CARMEN UGUET DE RESAYRE " EN ABLITAS. NAVARRA.

FUNDACION "CARMEN UGUET DE RESAYRE"

CENTRO DE DÍA "CARMEN UGUET DE RESAYRE ".

1. ANTECEDENTES.

La Fundación **Carmen Uguet de Resayre** promueve la construcción de un **Centro para Mayores en Ablitas**.

Los técnicos de **IEE-NAVARRA** realizaron una propuesta arquitectónica presentada en el proceso de información y participación del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para implantación de Centro de Día en la calle Moncayo.

2. UBICACIÓN.

El centro se ubicará en un solar con forma rectangular (45 m. x 22 m.) y superficie de 990,00 m². Está situado en la confluencia de las calles Moncayo y la Nava. Linda al Norte con el paseo peatonal, al sur con la Calle Moncayo, al Este con la calle de la Nava y al Oeste con jardín público. La parcela no presenta importantes desniveles, en una ubicación amable y accesible. Cuenta con todos los servicios urbanos, acceso rodado y fácil aparcamiento.

3. PROGRAMA DE NECESIDADES.

El centro será un lugar flexible, polivalente, accesible a los vecinos y con un buen índice de utilización. El centro tendrá cuatro objetivos claros:

- Cubrir las necesidades asistenciales de las personas mayores.
- Cubrir necesidades sociales de las personas mayores.
- Cubrir las necesidades familiares: Atención, respiro familiar y formación.
- Cubrir las necesidades preventivas terapéuticas y rehabilitadoras.

Los servicios que se desarrollaran en el centro son:

- Asistenciales Básicos: Aseo, baño, vestido alimentación…
- Comedor
- Generales: Lavandería, planchado, etc.
- Terapéuticos: Prevención, mantenimiento y recuperación, funcional, cognitivo…
- Lúdicos y culturales:
- Sociabilización del entorno
- Apoyo a Usuarios y Familiares.
-

4. DESCRIPCIÓN DEL CENTRO.

La entrada principal al centro de día se realizará por el lateral Este. Los locales de servicio se situarán en el límite Norte. Las salas polivalentes y el gimnasio se abrirán a la gran terraza cubierta y al jardín situado al sur.

El centro se desarrollará en una única planta, todos los espacios son **accesibles** sin barreras arquitectónicas.

Las salas estanciales aunarán **polivalencia, flexibilidad y permeabilidad** con el empleo de tabiquería móvil y grandes aperturas a la terraza cubierta.

En el muro que conforma el acceso, se reubicará el arco y el escudo de la casa originaria en **memoria** a la benefactora.

La recepción y acceso público comunicará directamente con la zona de gestión y permitirá el adecuado **control** del edificio. El Centro de día cuenta con un acceso independiente desde la calle manteniendo la comunicación con el resto de los servicios por el interior.

5. SOSTENIBILIDAD.

En su construcción se emplearan técnicas y materiales que garanticen una **demanda energética casi nula** y un **mantenimiento muy reducido**.

La configuración geométrica de la planta minimizará el consumo de energía para iluminar y climatizar los espacios interiores. Todos ellos disponen de suficiente **luz natural y control solar** en función de la orientación como para evitar el uso de luz artificial durante la mayor parte del tiempo en que el edificio está en uso.

La climatización en los meses de frío se resuelve con **suelo radiante** en todo el edificio alimentado por una bomba de calor y paneles solares térmicos. En los meses de verano el suelo se empleará como **suelo refrescante**.

Un sistema de **control domótico** centralizado para optimizará la iluminación en función de la presencia de personas o del nivel de iluminación natural y optimizará la gestión de la climatización, accesos al edificio, alarmas, etc. Y todo ello, por zonas y horarios de uso de los edificios.

6. SUPERFICIES.

Superficie Útil: 318,29 m²

Superficie Construida: 373,65 m².

Superficie Libre: 616,35 m².

7. INVERSIÓN ESTIMADA.

La **inversión** estimada para construir el Centro de Mayores, con las superficies y calidades anteriormente descritas, asciende a **576.011,28 €**, IVA no incluido.

El Presupuesto de Ejecución Material estimado, PEM, asciende a 388.578,75 €. Esta cantidad se incrementará porcentualmente con los conceptos de Seguridad y Salud, Control de Calidad y los Gastos Generales y el Beneficio Industrial del constructor. La cantidad así obtenida se denomina **Presupuesto de Contrata, PC**, y asciende a **444.922,67 €.**

Se ha estimado una partida de **20.000** € para dotar de **mobiliario** al centro.

Los derechos de las **acometidas** a los diversos servicios urbanos supondrán un costo aproximado de **850 €**.

De forma previa al inicio de la redacción del proyecto deberá realizarse un **Levantamiento Topográfico y un Estudio Geotécnico** valorados en **2.100 €.**

Los **honorarios técnicos** comprenden la redacción del proyecto y la dirección de obra por parte de un equipo multidisciplinar formado por arquitectos, aparejadores e ingenieros. Así mismo se contemplan los honorarios de entidades de **certificación energéticas externas**. Se ha estimado un importe de **71.392,48 €.**

La Fundación deberá realizar la contratación de los **seguros** de responsabilidad civil y decenal. Se han estimado **5.5000 €.** para este fin.

De acuerdo a experiencias anteriores se ha presupuestado una partido denominada "**varios**" con un importe de **22.246,13 €**, equivalente al 5% del PC, para posibles desvíos de la construcción, imprevistos, etc.

8. RESUMEN INVERSIÓN.

1.- PRESUPUESTO DE GASTOS	EUROS	EUROS	% s/ coste
GASTOS PREVIOS		**2.100,00**	**0,37%**
Levantamiento topográfico	1.800,00		
Estudio geotécnico	300,00		
GASTOS EJECUCIÓN OBRAS		**465.772,67**	**82,15%**
Construcción (Pto contrata)	444.922,67		
Mobiliario	20.000,00		
Acometidas: eléctrica y agua-saneamiento	850,00		
HONORARIOS FACULTATIVOS		**71.392,48**	**12,59%**
Arquitecto	42.743,66		
Aparejador	16.988,66		
Honorarios varios (Ingenierias, Certificaciones, etc.)	11.660,15		
SEGUROS		**5.500,00**	**0,97%**
Seguro todo riesgo construccion	3.000,00		
Seguro garantia decenal	2.500,00		
GASTOS IMPREVISTOS		**22.246,13**	**3,92%**
Varios (5% * C. construcción)	22.246,13		
SUMA TOTAL GASTOS		**567.011,28**	**100,00%**

3.1.-ANALISIS DE LOS PRESUPUESTOS DE ABLITAS

Debido a que la actuación que se estudia es menor en cuanto a intensidad e incidencia deviene innecesario efectuar un análisis previo exhaustivo de la Hacienda de Ablitas en lo que a la evolución de sus presupuestos y los parámetros de gastos e ingresos, grado de autonomía y nivel de endeudamiento se refiere.

3.2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA DE ABLITAS

La necesidad (real) de contar con estos análisis, en el caso que nos ocupa queda ciertamente diluidos si tenemos en cuenta que el PEAU que se tramita es un Plan Especial de promoción pública con destino a la creación de un equipamiento, que si bien en un principio será de gestión privada a medio plazo revertirá nuevamente en el Ayuntamiento, es por ello que el documento urbanístico del PEAU se califica a este como de actuación de dotación "atípica".

Por este motivo tampoco se calcula ningún pago para propiciar la participación de la Administración en las eventuales plusvalías ni se cuantifica económicamente ninguna cesión dotacional.

3.2.1 PREVISIÓN DE COSTES ASUMIDOS POR LA ENTIDAD LOCAL

La ejecución del PEAU no conlleva ningún gasto adicional para la hacienda pública del Ayuntamiento de Ablitas relacionado con el mantenimiento de una nueva zona urbana (vía pública, alumbrado, mobiliario urbano, etc.), es más en este sentido el coste que hasta el momento supone el mantenimiento del parque se minora por cuanto este se reduce.

3.2.2. PREVISIÓN DE INGRESOS DERIVADA DE LA ACTUACIÓN

Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento de Ablitas que se derivan del desarrollo de la actuación prevista en el PEAU están formados por impuestos directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica), impuestos

indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras), tasas y otros ingresos (licencias urbanísticas, licencias de apertura).

Los ingresos derivados de la **contribución urbana** se calcularán aplicando el tipo impositivo fijado en las ordenanzas municipales (0,5%) sobre el valor catastral que se establezca para la nueva parcela tras la ejecución del Centro de Día.

El **impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)** se calculará aplicando el porcentaje establecido en la ordenanza municipal correspondiente (4,05%) sobre el coste real y efectivo del coste de ejecución material del nuevo edificio previsto. El momento del devengo se produce al inicio de las obras, por lo que los ingresos que se generen por este concepto, y que no se cuantifican por desconocerse en este momento cual puede ser el coste de ejecución, se prevén a lo largo del segundo semestre de 2017. La tasa por la licencia urbanística asciende a 43 €.

Cuando se dé de alta la actividad en el IAE se devengará la cuota que corresponda en ese momento para el "Grupo 952. Asistencia y servicios sociales para niños, jóvenes, disminuidos físicos y ancianos, en centros no residenciales"

3.3. CONCLUSIONES

Teniendo en consideración los apartados anteriores la ejecución material de las actuaciones previstas en el Plan se muestra viable económicamente para la hacienda local de Ablitas.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento en la medida que le corresponde a la Fundación soportar el coste de la inversión.

Recibirá un flujo positivo derivado de la recaudación de impuestos, tasas, la participación en la generación de plusvalías y el incremento de la contribución, amen del beneficio social que la actuación genera en el municipio.