



**30 de agosto 2023**

**ACTA**

<b>Expediente nº:</b>	<b>Órgano Colegiado:</b>
PLN/2023/17	Pleno

<b>DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN</b>	
<b>Convocatoria</b>	<b>ORDINARIA</b>
<b>Fecha</b>	30 de agosto de 2023
<b>Duración</b>	Desde las 19:00 hasta las 19:15 horas
<b>Lugar</b>	Sala de Plenos del Ayuntamiento de Allo
<b>Presidida por</b>	SUSANA CASTANERA GÓMEZ
<b>Secretario</b>	DANIEL BORDA MARTÍN

**Asisten:**

Luis-Ramón Ciordia
María-Begoña Fernández
Pedro-Jesús Azcona
Nicoleta-María Rotar
Sergio Diaz

**Excusa Asistencia:**

Andrés Garraza
----------------

Una vez verificada por el Sr. Secretario la válida constitución del órgano, su Presidenta abre sesión, procediendo a la deliberación de los asuntos incluidos en el Orden del Día





## A) PARTE RESOLUTIVA

### **Aprobación de actas anteriores.**

Junto con la convocatoria se remite a la Corporación las Actas de las anteriores sesiones: Ordinaria de **31 de julio** y Extraordinaria de **8 de agosto** de 2023; sin que se formulen objeciones, quedan aprobadas por asentimiento de las personas presentes.

### **Aprobación definitiva PEAU en calle San Francisco, 10 (pol. 3 – parc. 382).**

Por el promotor se ha presentado instancia solicitando modificar determinaciones pormenorizadas en el ámbito de la unidad UE-R13 del Plan General de Allo, suscrito por el arquitecto don Ricardo Ros Zuasti. El objeto del Plan Especial de Actuación Urbana es la exclusión de la unidad UE-R13 de una porción de la parcela 342 para agregarla como suelo libre privado a la parcela 382 para así realizar varias construcciones complementarias e incrementar la superficie de suelo libre al servicio de la vivienda existente.

Solicitado informe a ORVE – Tierra Estella, se detalla que el suelo está clasificado como “urbano no consolidado” y está incluido en el sector residencial NR-1 y en el área de reparto NAR-1.1. Tiene uso residencial de tipología de vivienda unifamiliar aislada/pareada (Ordenanza 0.05).

La unidad UE-R13 comprende las parcelas catastrales 342, 343, 344 y 345 del polígono 3 de Allo, más un tramo de zona verde pública. Tiene una superficie de 2.497 m<sup>2</sup> según la ficha normativa del Plan General (PGM- Allo), de los cuales tienen derecho a aprovechamiento 2.248 m<sup>2</sup> (se excluye la zona verde pública existente de 250 m<sup>2</sup>). El aprovechamiento tipo del Área de Reparto es de 0,755 UAs/m<sup>2</sup> y es el mismo que el aprovechamiento medio de la unidad, por lo que el aprovechamiento lucrativo de la unidad es de 1.698 UAs.

La superficie de parcelas resultantes de la unidad es de 1.320 m<sup>2</sup>. Se establece un número máximo de 4 viviendas en la unidad, con una edificabilidad máxima de 696 m<sup>2</sup>. Se destina a zona verde pública identificada como SL-EL11 una superficie de 585 m<sup>2</sup>, el resto es viario público.





El promotor del PEAU es propietario de la parcela 342 y también de la parcela colindante número 382 del polígono 3, que es un solar edificado (suelo urbano consolidado por la urbanización) destinado al uso residencial en tipología “unifamiliar adosada” conforme se detalla en la Ordenanza 0.04 del PGM.

Como se ha mencionado al inicio el objeto del Plan Especial de Actuación Urbana es la exclusión de la unidad UE-R13 de una porción de la parcela 342 para agregarla como suelo libre privado a la parcela 382 para así realizar varias construcciones complementarias e incrementar la superficie de suelo libre al servicio de la vivienda existente.

La reducción de la superficie de la unidad conlleva una disminución de su edificabilidad, lo que permite a su vez reducir proporcionalmente las cesiones obligatorias y la carga de urbanización. La superficie con derecho a aprovechamiento se ha reducido en un 14%; la superficie de viario se ha reducido en un 23,26 %; la superficie de zona verde del SL-EL11, se ha reducido en un 12,82 %. La superficie total de la urbanización del acceso rodado y zona verde se ha reducido en un 17 %.

La modificación se concreta en lo siguiente:

- Se excluye del ámbito de la UE-R13 una superficie de 315,84 m<sup>2</sup> de la parcela 342 colindante con la parcela 382. Dicha superficie se agregará obligatoriamente a la parcela 382 para configurar una parcela indivisible; el conjunto del suelo se integra en suelo urbano consolidado en la Ordenanza 0.04 Vivienda unifamiliar adosada.
- La unidad UE-R13 resulta con una superficie de 2181,16 m<sup>2</sup>, de los cuales tienen derecho a aprovechamiento 1.931,16 m<sup>2</sup>. El aprovechamiento lucrativo de la unidad se reduce a 1.458 UAs.
- Se mantiene la estructura viaria actual, pero se reduce tanto la superficie del viario previsto como la superficie de zona verde pública identificada como SL-EL11. Se prevé una zona verde de 510 m<sup>2</sup> (250 m<sup>2</sup> de la existente actualmente y





260 m<sup>2</sup> cedidos por la unidad)

- La superficie de parcelas resultantes de la unidad es de 1.134,88 m<sup>2</sup>. Se reduce el número máximo de viviendas a tres, en consonancia con la posibilidad de segregación de parcelas (segregaciones mínimas 300 m<sup>2</sup> - 0.05) y con la edificabilidad resultante, que es de 597,78 m<sup>2</sup>.
- Se justifica que con carácter de dotaciones locales destinadas a zonas verdes se prevé la reserva indicada en el art. 55.3 del TrLFOTU (50 m<sup>2</sup> por cada 115 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial):  $(597,78 / 115 \text{ m}^2) \times 50 = 260,00 \text{ m}^2$ .
- La previsión de aparcamientos es de tres plazas por vivienda unifamiliar, es decir un total de nueve plazas de las cuales 0,5 plazas por vivienda, es decir 2 plazas, se ubican en espacio público

El documento indica que no se produce **ninguna incidencia sobre la movilidad** del entorno y que al disminuir las superficies a urbanizar la actuación se considera **sin consecuencias negativas en cuanto a su viabilidad y sostenibilidad** económicas.

Por el promotor se ha realizado un un “proceso de participación ciudadana” regulado en el art.7 y ss. de la vigente LFOTU del que queda constancia en el expediente de referencia, citando a los propietarios colindantes y otros titulares de derechos reales, como refiere la D.A. 9ª del RDL 7/2015, finalizado el cual no se han registrado alegaciones u otras propuestas.

Por parte de ORVE se realizan las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1. El documento presentado tiene el contenido legalmente exigido a los Planes Especiales de Actuación Urbana y **es suficiente** para proceder a su tramitación. Su finalidad es regular una actuación de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbano, uno de los fines atribuidos a los PEAU por el art. 61.2 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. Las modificaciones introducidas mediante el PEAU presentado resultan coherentes con la ordenación urbanística del entorno prevista por el Plan General. Se respeta en lo fundamental la estructura viaria y de espacios libres





prevista inicialmente y se mantiene la distribución de parcelas resultantes.

3. La exclusión de una superficie de 315,84 m<sup>2</sup> del ámbito de la unidad permite a su vez reducir proporcionalmente la cesión de suelo a dominio público y las superficies a urbanizar previstas de viario y de zona verde.

Por otra parte, el suelo que pasa a categorizarse como “consolidado”, lo hace condicionado a su agregación a la parcela colindante 382, como suelo “libre privado”, para configurar una parcela indivisible. Dicha parcela solamente tiene derecho a la construcción de una vivienda, que es la ya existente. A efectos de calcular la edificabilidad de la propiedad se considerará la superficie de la parcela resultante, en la que ya se encuentra "consumida" una parte notable de dicha edificabilidad por la vivienda existente.

4. La propuesta **no modifica ninguna determinación** de ordenación urbanística de carácter estructurante. Afecta únicamente a algunas determinaciones pormenorizadas, como son la delimitación de los ámbitos de actuación, la definición de sistemas locales y la asignación de usos pormenorizados del suelo (art. 49.3 del Texto Refundido de la Ley foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo). No cambia la clasificación del suelo, ni la tipología edificatoria, ni se incrementa el aprovechamiento.

Tras dar traslado al interesado, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.3 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el documento para la aprobación inicial ya incluye el **Plan de Participación** y las conclusiones del proceso de participación ciudadana desarrollado.

El artículo 11 del Texto Refundido de la LFOTU, dispone que la actividad urbanística pública corresponde con carácter general a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias que en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones por la presente ley foral o por otras que resulten aplicables, de acuerdo con lo dispuesto en la ley foral de la Administración Local de Navarra.

Conforme a las competencias atribuidas por la regulación relativa al funcionamiento de las entidades locales, excepto en el caso del Plan General, corresponde a la





Alcaldía la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento.

Por parte de los servicios municipales se informó favorablemente, con las consideraciones que en ese documento se incluyen, estimando que el proyecto era compatible con el Plan Municipal.

Transcurrido el plazo fijado tras su publicación edictal (BON de 12 de julio de 2023), tampoco se han recibido aportaciones o alegaciones por lo que debe realizarse aprobación DEFINITIVA y, por ello. Sometido al Pleno es aprobada por unanimidad la adopción del siguiente: “**ACUERDO**:

**PRIMERO:** Aprobar DEFINITIVAMENTE el expediente de Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) en calle San Francisco, 10 - UE-R13 (Pol. 3, parc 382) con las consideraciones que se recogen en el informe de los servicios urbanísticos municipales obrante al expediente de referencia.

**SEGUNDO:** Dar traslado al interesado, hacer público este Acuerdo conforme indica el mencionado TRLFOTU, y remitirlo al Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Administración Local, junto con los informes emitidos, para su control.

### **Creación de Concejalía de Turismo**

El Ayuntamiento de Allo ha realizado diversos proyectos que incluso trascienden del ámbito de nuestro municipio, y requieren una promoción exterior adecuada para potenciar las singularidades y servicios de nuestra villa.

Esta estrategia se enmarca dentro de las políticas de lucha contra la despoblación y necesaria revitalización, siendo la actividad turística uno de los polos a los que se debe prestar atención para el cumplimiento de estos objetivos.

Debido a su importancia es necesaria una labor de coordinación de las políticas municipales que incluyan en su visión la planificación turística, y la misma se prestará a través de un área determinada incluida en una Concejalía de nueva creación que





asuma estas labores.

Por ello, debido a la necesidad de iniciar su actividad a la mayor brevedad se procede por las personas presentes en esta sesión a la previa aprobación de su urgencia, y posteriormente tras su votación, también por unanimidad, se aprueba la adopción del siguiente: **“ACUERDO:**

**PRIMERO:** Aprobar la creación de la “Concejalía de Turismo”.

**SEGUNDO:** Esta nueva Concejalía se adscribirá a Alcaldía teniendo como responsable de la misma a doña Susana Castanera Gómez.

## **B) ACTIVIDAD DE CONTROL**

### **Resoluciones de Alcaldía:**

Dación de cuenta de las dictadas 142 a 163 inclusive.

### **Declaraciones responsables:**

Dación de cuenta de las numeradas 66 a 68 inclusive.

### **Facturas domiciliadas y no domiciliadas:**

Dación de cuenta de las habidas entre sesiones. Por parte de la Sra. Alcaldesa se mencionan expresamente las mas importantes.

## **C) RUEGOS Y PREGUNTAS**

No se formulan

Por la Sra. Presidenta se levanta la sesión siendo las 19:15 horas, y se redacta la presente Acta a la espera de su definitiva aprobación en la siguiente sesión ordinaria.

**EL SECRETARIO**

**LA ALCALDESA**

