



ASUNTO: URBANIZACIÓN ÁMBITO PARCELA CESIÓN NASUVINSA

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Barañáin, como parte de una serie de conversaciones para poder realizar vivienda protegida en la localidad, tramitó un Plan especial de Actuación Urbana (en adelante, PEAU) en la parcela en que se ubica el CP Eulza. El objeto de ese PEAU era cambiar el uso de parte de la parcela para poder albergar tres edificios de vivienda protegida. Este PEAU fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Barañáin, siendo ésta publicada en el Boletín Oficial de Navarra nº 198 de 13 de octubre de 2017.

Entre las determinaciones recogidas en el PEAU estaba la obligación de urbanizar el ámbito por parte de los propietarios de las parcelas; tanto desde el principio como actualmente, las parcelas son de titularidad si bien sobre una de ellas se ha realizado una cesión del derecho de superficie por periodo de 75 años a favor de Nasuvinsa para la promoción de vivienda protegida en alquiler (cesión del derecho de superficie articulada en base a un convenio suscrito entre Ayuntamiento de Barañáin y Nasuvinsa).



Ortofoto del ámbito.

Se señala en color azul más oscuro la parcela objeto de cesión del derecho de superficie a favor de Nasuvinsa.

Fuente: SITNA.

Actualmente el edificio de viviendas se encuentra en fase de ejecución, si bien ha estado durante bastantes meses parado.

Ante la relativamente próxima finalización de las obras, se está reclamando por parte de Nasuvinsa la ejecución de la urbanización que le corresponde al Ayuntamiento de Barañáin como propietarios de la parcela.



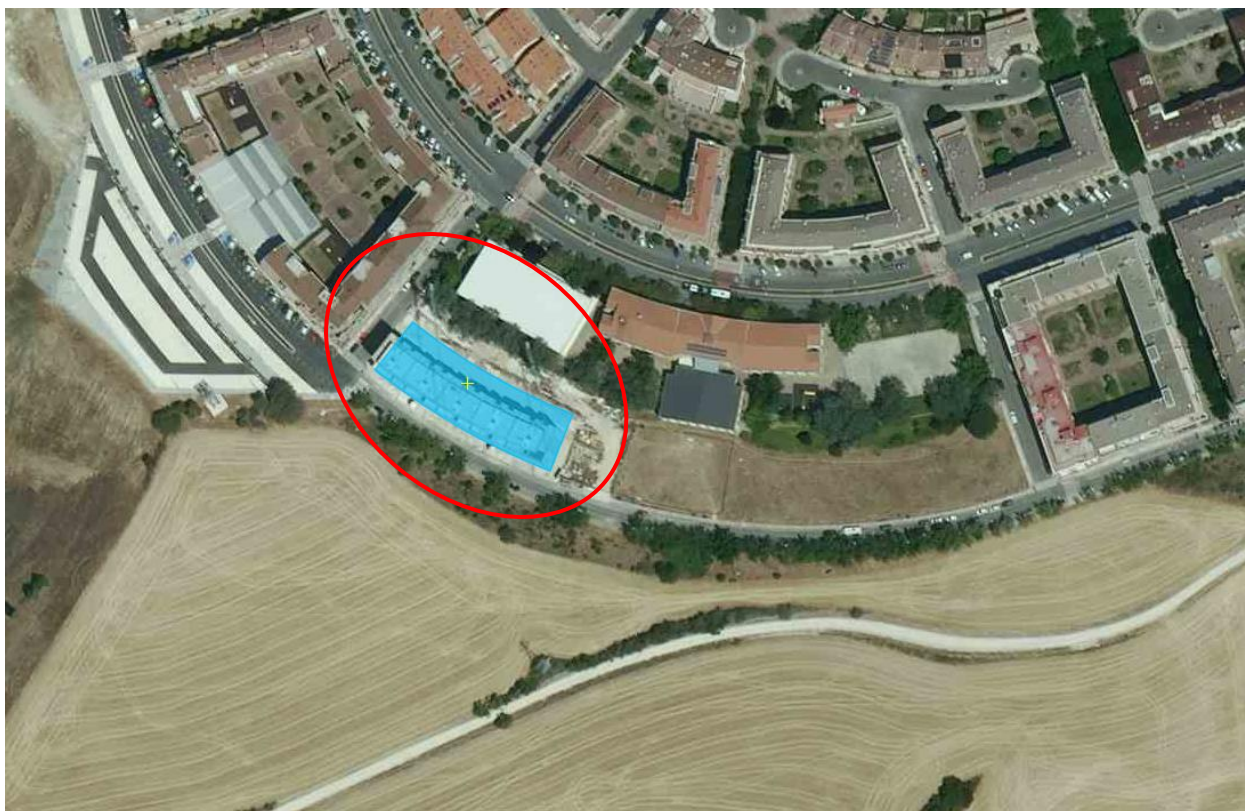
Concretamente, esta urbanización contendrá canalización de gas, los elementos necesarios para el suministro eléctrico (incluyendo un centro de transformación requerido por I-DE), el suministro de telecomunicaciones, además de recogida de pluviales de la propia urbanización y alumbrado público.

Si bien existen ciertos servicios en las calles colindantes que pueden dar servicio al edificio de viviendas (saneamiento y abastecimiento), hay otros servicios que hasta no contar con la urbanización ejecutada no van a poder prestar servicio al edificio.

Es por este motivo por el que es necesario ejecutar la urbanización, a poder ser antes de la finalización del edificio de viviendas de Nasuvinsa.

ACTUACIONES PREVISTAS

Las actuaciones previstas son las ya indicadas anteriormente: ejecución de la urbanización de la parte existente entre el edificio de viviendas que está ejecutando Nasuvinsa y la parcela del CP Eulza.



Ortofoto con la zona sobre la que se plantea la urbanización.

Se señala en rojo el ámbito de la misma, y en azul el espacio ocupado por el edificio que está construyendo Nasuvinsa.

Fuente: SITNA.



Ese ámbito urbanizado contaría con los servicios necesario, y proporcionaría acceso a los diferentes portales que conforman el edificio, si bien este cuenta con una amplia zona porticada a modo de calle interior que da acceso a estos portales, así como a los locales que se conforman en planta baja.

Aparte de proporcionar un ámbito urbanizado al edificio, con la ejecución de esta urbanización se proporcionaría, tal y como se ha señalado, servicio de gas, suministro eléctrico, telecomunicaciones al edificio, además de la correspondiente recogida de pluviales y alumbrado al espacio público.

VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Se ha efectuado una estimación del coste de ejecución de las obras en base a actuaciones similares, así como al anteproyecto realizado. Si bien se trata de actuaciones relativamente sencillas, la necesidad de contar en el ámbito con un centro de transformación (demandado por I-DE para garantizar el suministro eléctrico a los tres edificios previstos en el ámbito) generan que el coste sea elevado.

También cabe señalar la fuerte pendiente y desniveles existentes, que hace necesario un tratamiento específico para la recogida de pluviales, así como para resolver el encuentro con la parcela del CP Eulza.

Con los condicionantes y características anteriormente descritas, el importe considerado es el siguiente:

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:	286.500,00€ (IVA incluido)
HONORARIOS PROYECTOS + DIRECCIÓN OBRA:	9.500,00€ (IVA incluido)
TOTAL IMPORTE ACTUACIÓN:	296.000,00€ (IVA incluido)

CONCLUSIONES

Se considera que la actuación planteada es necesaria toda vez que es una obligación del propietario de las parcelas (el Ayuntamiento de Barañáin, si bien existe un derecho de superficie a favor de Nasuvinsa por 75 años), que el edificio de viviendas que está ejecutando Nasuvinsa está previsto que finalice hacia marzo o abril de 2024, y que para entonces sería conveniente contar con la urbanización finalizada.

El coste previsto es razonable teniendo en cuenta las exigencias ya descritas anteriormente.



Ayuntamiento de Barañáin
Barañaingo Udala
Área de Urbanismo
Hirigintza Arloa

Plaza Consistorial s/n.
[Udaletxeke plaza z/g.](#)
31010 BARAÑAIN
(Navarra/Nafarroa)
Telf.: 948 28 63 17
Fax.: 948 28 10 34
urbanismo@baranain.com

Es la opinión de este informante, que se somete a cualquier otra mejor fundada.

en Barañain, a 14 de septiembre de 2023

Fdo: Jose M^a Prada Velázquez
Arquitecto Asesor