PLAN DE PARTICIPACION DEL PEAU, EN LA PARCELA CATASTRAL Nº 32 DEL POLÍGONO 1 DE ISABA.

1. CONTEXTO Y MARCO LEGAL

La Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno- reconoce el derecho de los ciudadanos a acceder a la información que obre en poder de la Administración, a través del Principio de participación y colaboración ciudadanas definido en su artículo 5 como la obligación de la Administración Pública en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios ha de garantizar que los ciudadanos y ciudadanas, tanto individual como colectivamente, puedan desde el conocimiento participar, colaborar e implicarse en la planificación, diseño, desarrollo y evaluación de las políticas públicas, así como en la toma de decisiones en los asuntos públicos. Por su parte, el art. 13 reconoce entro los derechos de los ciudadanos i) A ser informado sobre los distintos procesos abiertos a la participación ciudadana. j) A acceder con antelación suficiente a la información relativa a las propuestas sometidas a participación ciudadana con el fin de participar de manera real y efectiva en el diseño, elaboración, modificación, revisión y evaluación de planes, programas y otras propuestas sometidas a participación. Este derecho ha tenido una regulación más exhaustiva en la Ley Foral 12/2019 de Participación Democrática.

Si nos fijamos en la legislación propia y específica en materia urbanística, el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, recoge la participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, así como de sus modificaciones, con el objetivo de que dichos instrumentos se desarrollen conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad. En definitiva, se trata de que en la elaboración del planeamiento exista, de forma previa a la aprobación inicial, un proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados de carácter consultivo, cuyo alcance se hará depender del contenido y alcance del propio documento sustantivo.

En virtud del artículo 7.4 del TRLFOTU el proceso de participación de la ciudadanía debe instrumentarse a través de un plan de participación en el que se deben reflejar al menos los siguientes aspectos:

- Cuestiones "sociológicas" propiamente dichas tales como a quien se dirige el proceso (identificación de agentes) y cómo se va a realizar el mismo (metodología y herramientas que se propone utilizar).

- Aspectos urbanísticos: objeto del instrumento de planeamiento, resumen de las alternativas de ordenación, referencia en la medida de lo posible a la MSE.
- Conclusiones: Cómo se va a incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación

2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

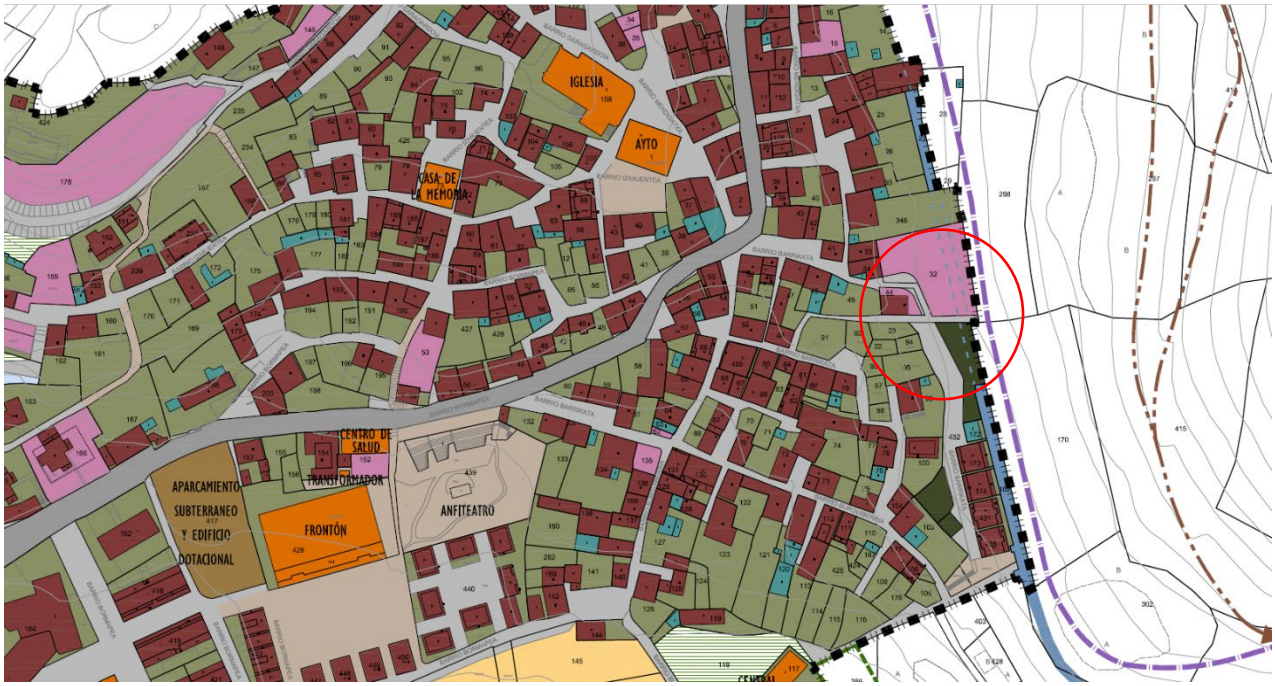
Estos procesos de participación tienen como finalidad que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración, en este caso modificación, del planeamiento. Así, el objetivo genérico de estos procesos es que la ciudadanía conozca de una forma directa y accesible la propuesta realizada, estableciendo espacios informativos y participativos en los cuales se puedan realizar aportaciones y valoraciones al mismo.

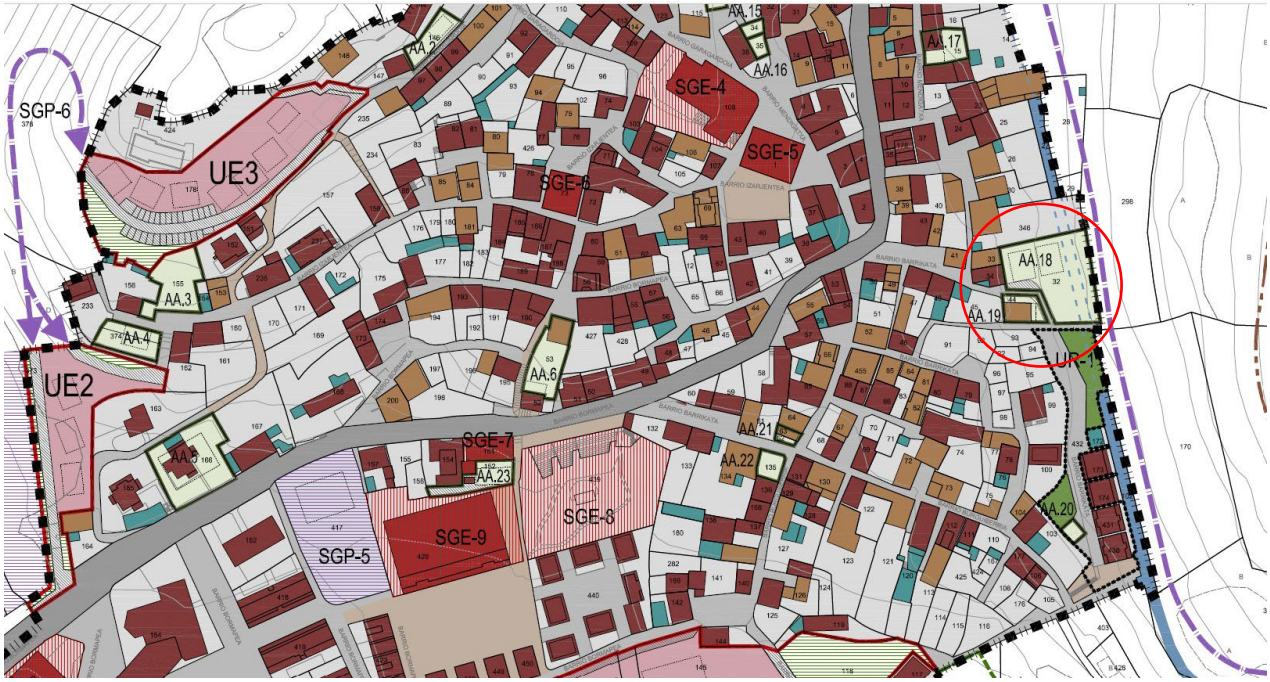
Esto se concreta para este expediente en:

- Dar a conocer el proyecto.
- Informar la modificación del Plan (Propuestas, desarrollo, etc.).
- Generar un espacio de debate y consulta y recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- Modelar en su caso, y teniendo siempre presente que el proceso es no vinculante, el contenido de la modificación.

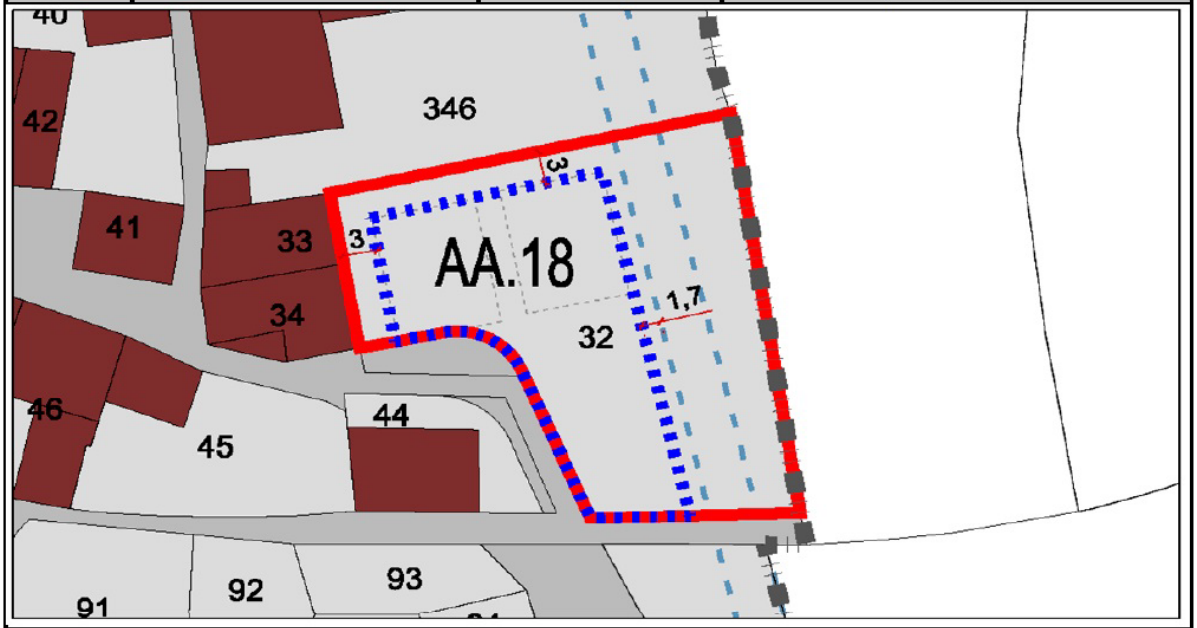
3. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del Plan de Participación del **Plan Especial de Actuación Urbana** -PEAU, art. 61 TRLFOTU-, en el ámbito de la parcela catastral nº 32 del Polígono 1 de Isaba, con dirección postal en Barrikata nº 5 de Isaba.


IGLESIA
AYTO
CASA DE LA MEMORIA
CENTRO DE SALUD
TRANSFORMADOR
APARCAMIENTO SUBTERRANEO Y EDIFICIO DOTACIONAL
FRONTÓN
ANFITEATRO


SGP-6
UE3
UE2
SGP-5
SGE-4
SGE-5
SGE-6
SGE-7
SGE-8
SGE-9
AA.2
AA.3
AA.4
AA.5
AA.6
AA.15
AA.16
AA.17
AA.18
AA.19
AA.20
AA.21
AA.22
AA.23

ISABA	Área de actuación asistemática	AA18	Superficie 986,00 m²



CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Polígono/ parcela	Total/parcial	Superficie m²
1/32	T	986,00 m²
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES		
Clasificación	Suelo urbano consolidado.	
Calificación. Uso característico	Residencial casco.	
Edificabilidad máxima Incluyendo garajes y construcciones auxiliares	1.315 m²	
Aprovechamiento patrimonializable	100%	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADAS		
Calificación usos pormenorizados	Los establecidos en la normativa general	
Tipología de la edificación	Residencial tradicional	
Nº máximo de edificios	2	
Nº máximo de viviendas	6	
Alineaciones de la construcción	Máximas las de planos.	
Rasantes de la construcción	Las de planos.	
Altura máxima de la edificación	9 m	
Nº máximo de plantas	B+2+A	
Aparcamientos	1 aparcamientos en el interior de la parcela por vivienda	
DETERMINACIONES DE GESTIÓN		
Actuación urbanística	Directa.	
Ejecución de la unidad	Directa con proyecto de construcción	
Cesiones	43,02 m²	
Ampliación viario	43,02 m²	
NORMAS PARTICULARES		
1. Podrá establecerse un acceso rodado común a todos los edificios de propiedad privada.		

La parcela constituye en su totalidad una actuación asistemática en suelo urbano consolidado denominada AA- 18 en el vigente Plan Urbanístico Municipal de Isaba, aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2017 y vigente desde el 29 de septiembre de 2018. La edificabilidad máxima que incluye todas las edificaciones incluidas las auxiliares como garaje, etc. es de 1.315 m²; y, un número máximo de seis viviendas.

Los propietarios han venido planteando al Ayuntamiento distintas consultas sobre la posibilidad de tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) en la parcela, para sin incrementar la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico, desarrollar un programa de vivienda colectiva que se adecue mejor a las necesidades de vivienda del municipio, y posibilite la edificación de un edifico de vivienda colectiva en la parcela.

En concreto, el pasado mes de febrero de 2024 se formuló una propuesta consistente en posibilitar, mediante la tramitación y aprobación de un PEAU, de una edificación colectiva, manteniendo las alineaciones de la ficha urbanística, en forma de "L", en la que como máximo existirían 14 viviendas.

La edificabilidad total de la parcela, contabilizando los aparcamientos en superficie que se construirían con una superficie de 304,36 m2, sería de 1.241,96 m2, menor que la prevista en la ficha urbanística. El resto de los aparcamientos, hasta 1ud/vivienda, según indica la ficha urbanística, se proyectará en planta sótano, que según el artículo 42, normas particulares actuaciones asistemáticas, del PUM, entre las que se encuentra la parcela, no computa.

Tras la sesión mantenida con la Comisión de Urbanismo municipal en fecha 23 de febrero de 2024, el Ayuntamiento ha informado a la propiedad que, considerando de interés la propuesta formulada, para poder desarrollar la actuación, previos los trámites legales oportunos, los criterios que deberá contemplar el PEAU serán los siguientes:

- Tres de las viviendas han de ser de Protección Oficial
- Se compruebe y asegure durante el Proceso de Participación ciudadana que haya una amplia mayoría de interesados residentes o que lo vayan a hacer si consiguen vivienda

4. MAPA DE AGENTES

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

Así a la vista de la incidencia de la modificación que se pretende desarrollar, se convocará a los propietarios de las parcelas catastrales colindantes. En concreto se propone convocar, mediante los medios habituales en el municipio, a los propietarios de las siguientes parcelas catastrales,

- Parcelas 346, polígono 1, Barrio Mendigatxa 27
- Parcela 33, polígono 1, Barrio Barrikata 7
- Parcela 34, polígono 1, Barrio Barrikata 4
- Parcela 44, polígono 1 Barrio Barrikata 6
- Parcela 30, polígono 1 Barrio Mendigatxa 26-Bis
- Parcela 26, polígono 1 Barrio Mendigatxa 26
- Parcela 27, polígono 1, Barrio Mendigatxa 47
- Parcela 93, polígono 1 Barrio Barrikata 18
- Parcela 94, polígono 1 Barrio Barrikata 17
- Parcela 45, polígono 1 Barrio Barrikata 7-A
- Parcela 457, polígono 1 Barrio Barrikata S-P
- Parcela 390, polígono 1, Barrio Mendigatxa 27-A
- Parcela 483, polígono 1, Barrio Barrikata S-P

Se solicita al Ayuntamiento se notifique a los propietarios catastrales mediante la forma habitualmente utilizada para estos efectos.

Así mismo, y con objetivo de lograr una participación más efectiva se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía mediante la publicación de la misma en la página web municipal.

5. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR

La legislación no establece cómo debe ser el proceso de participación que se efectúe, por lo tanto, cuál va a ser el formato que se dé al proceso y qué métodos o herramientas se van a emplear para hacer efectiva la participación debe ser evaluado por la Administración en base a la incidencia, trascendencia e implicaciones que ostente cada actuación sobre la que se participa.

En el caso que nos ocupa se propone el desarrollo de las siguientes actuaciones:

5.1.- CONSULTAS PREVIAS Y PARTICIPACIÓN

Se plantea el desarrollo de una sesión de participación abierta a la ciudadanía para informar del proyecto y recabar aportaciones.

a) Sesión de participación de alternativas de ordenación.

En esta segunda sesión de participación se informará sobre la propuesta planteada y se recogerán las aportaciones de los interesados respecto a la ordenación urbanística.

Su objeto y contenido será:

1. Dar a conocer la actuación pretendida.
2. Recibir aportaciones/sugerencias por parte de las personas asistentes en la sesión.

Se propone como fecha para la celebración de esta primera sesión el día: **3 de mayo a las 11:00 horas en el local municipal que se designe.**

En caso de que se produjera una interesante participación en esta primera sesión, se podría celebrar una sesión de retorno en la que trasladar a los interesados las aportaciones recibidas y su reflejo en el documento urbanístico.

Ambas serán sesiones presenciales de carácter informativo y con vocación de participación.

La metodología de trabajo de carácter participativo consistirá en una presentación por parte del Equipo Técnico de los contenidos de la sesión, con apoyo de un power point o de fichas explicativas en el que, en cumplimiento del artículo 7 TRLFOTU se recogerán cuestiones tales como la ordenación propuesta, alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad económica de la actuación ,…

Tras la exposición se pasará a la fase participativa en la que las personas participantes tendrán a su disposición un turno de preguntas y valoración; el equipo redactor, si es posible procederá a la resolución de las dudas y consultas expuestas.

Durante 20 días se habilitará la dirección en la web municipal "*Asunto: Participación Parcela 32 polígono 1*" para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios — on line— sobre la actuación pretendida.

5.2. SESION DE RETORNO

En función del número de sugerencias que se presenten, de su grado de influencia o intensidad sobre el objetivo final perseguido y de si estas han sido o no contestadas por el equipo redactor en la propia sesión o por correo electrónico, se valorará la necesidad de realizar una sesión de retorno en la que se dará cuenta de en qué sentido se han tomado en consideración las sugerencias presentadas y las razones de justifican su asunción o no.

6. INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION AI PEAU QUE SE TRAMITE

Como documento conformante del PEAU a tramitar se incorporará un acta en la que se recoja el resultado de la participación efectuada. Las conclusiones que se presenten contendrán, a modo de índice, las siguientes cuestiones:

1- Plan de Participación aceptado por el Ayuntamiento.

2- Resumen de la exposición efectuada en la sesión de presentación mediante la incorporación del power point utilizado.

3- Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas tanto las presenciales como las realizadas online, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.

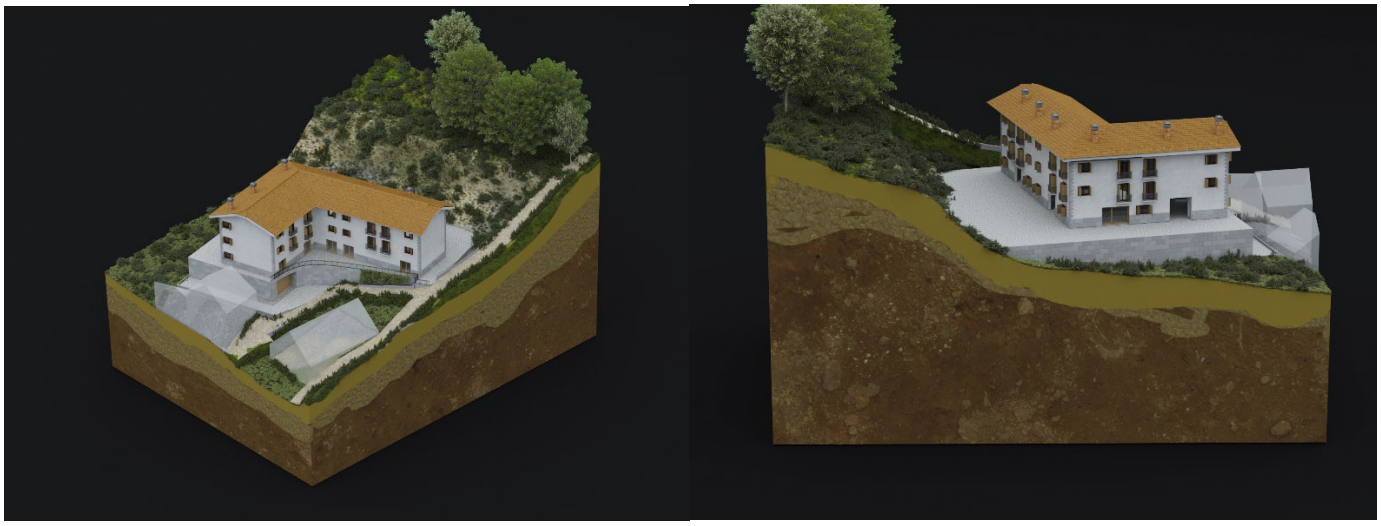
4- Indicación de las modificaciones introducidas en el PEAU propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.

5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

7.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas que se someterán a participación se incorporan al presente Plan de Participación para dar cumplimiento al art. 7 del TRLFOTU.

ALTERNATIVA 0

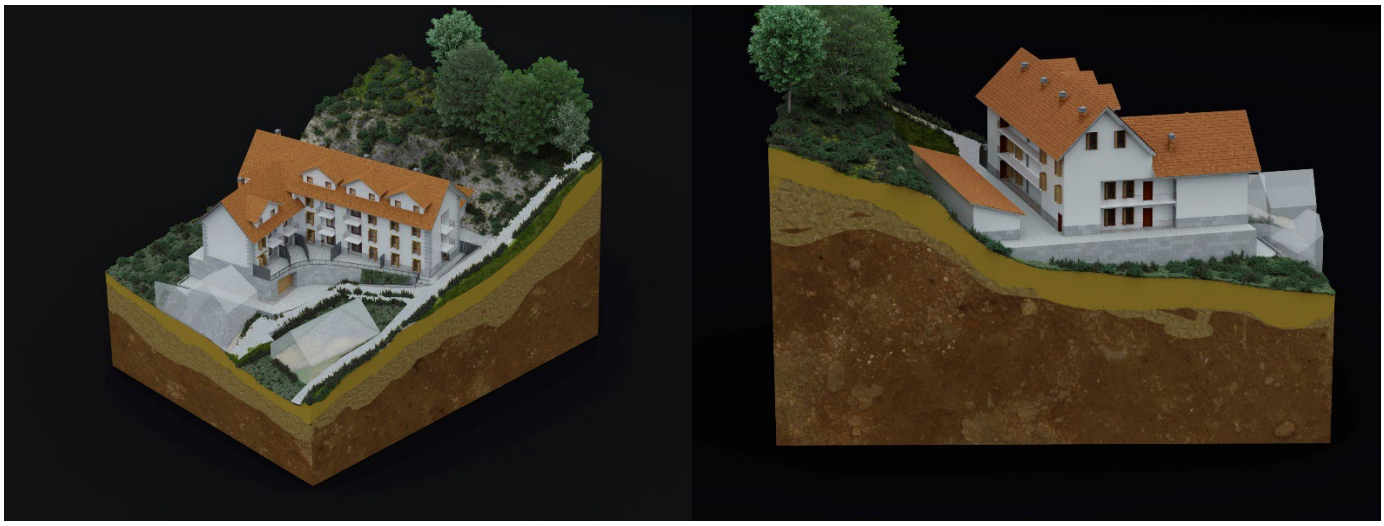


Se proyectan 6 viviendas unifamiliares adosadas manteniendo las alineaciones de la ficha urbanística, en forma de "L".

La **edificabilidad de cada una** de las viviendas es de 219,15 m2, en PB+2 alturas, por lo que las 6 viviendas suponen 1.314,90 m2 que es menor que los 1.315,00 m2 que permite la ficha urbanística de la parcela.

Los aparcamientos se proyectan en una planta de sótano, que según el artículo 42, normas particulares actuaciones asistemáticas, del Plan Urbanístico Municipal, entre las que se encuadra la parcela, no computa.

ALTERNATIVA 1



Se proyecta un edificio, manteniendo las alineaciones de la ficha urbanística, en forma de "L", en el que se albergan 14 viviendas, como máximo.

La **edificabilidad total**, contabilizando los aparcamientos en superficie que se construyen, con una superficie de 304,36 m2, es de **1.241,69 m2**, que es **menor que** los **1.315,00 m2** que permite la ficha urbanística de la parcela.

El resto de aparcamientos, hasta 1 ud/vivienda, según se indica en ficha urbanística, se proyectan en una **planta de sótano**, que según el artículo 42, normas particulares actuaciones asistemáticas, del **Plan Urbanístico Municipal**, entre las que se encuadra la parcela, **no computa**.

Como se ha dicho anteriormente, el número máximo de viviendas es de 14: 9 viviendas de 2 dormitorios, 3 viviendas de 3 dormitorios y 2 viviendas de 4 dormitorios.

Hay que indicar, que **según** sea la **demanda**, **se pueden agrupar viviendas de 2 dormitorios** para obtener viviendas de 3 ó 4, con lo que **disminuiría el número de viviendas**, **sin variar la edificabilidad**.

8.- REFERENCIA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El artículo 61 TRLFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) 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".

La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico; así configura este documento con el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que 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 monetización de ciertos deberes de cesión.

Y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan como para su mantenimiento posterior.

En el supuesto que nos ocupa, el PEAU va a determinar la cuantificación económica de los derechos y deberes de la actuación y el destino de los ingresos obtenidos como monetización de las cesiones correspondientes, lo que en todo caso supone un ingreso para el Ayuntamiento.

En Pamplona, a 15 de abril de 2024