PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIO AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA H-7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARDOI EN ZIZUR MAYOR. NAVARRA

1º.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deroga, entre otras, la LF 35/2002 y la LF 5/2015, tiene su entrada en vigor con fecha 1 de septiembre de 2017.

En el artículo 7 del precitado Texto Refundido LFOTU se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Pública (PPP) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística, entre los que se encuentran las Modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización y los Planes Parciales.

La nueva legislación no elimina otros procesos obligatorios de participación que ya estaban contemplados en la legislación anterior, y en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de ciertos planes urbanísticos (Planes Generales Municipales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), de manera que se suman ambos procesos pudiendo la ciudadanía participar en uno (haciendo observaciones, propuestas y sugerencias), en otro (formulando alegaciones en el trámite de información pública) o incluso en ambos.

El artículo 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por D.F.L. 1/2017 establece textualmente:

"Artículo 7. Participación ciudadana.

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor

de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y ***los Planes Especiales de Actuación Urbana****, 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****.*

4. ***El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación*** *que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado."*

(el resaltado en letra **negrita** es de este Plan)

2º.- CONTENIDO Y FINALIDAD DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA (PPP).

Un Plan de Participación Pública es el instrumento básico de participación y consiste en el diseño del proceso que engloba una serie de actuaciones encaminadas a poner a disposición de la ciudadanía en general, de las organizaciones ciudadanas y de los sectores que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y explicaciones suficientes para que puedan realizar sus aportaciones, propuestas de mejora, críticas, etc., sobre los documentos antes de que estos hayan obtenido su aprobación inicial.

Este proceso participativo se diseña inicialmente en el Plan de Participación y se desarrolla y ejecuta a lo largo del proceso de elaboración y tramitación del planeamiento.

Las propuestas recibidas en el proceso de participación deben ser analizadas y valoradas para sopesar la posibilidad, oportunidad y/o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento, cuya decisión correrá a cargo del órgano de la Administración que corresponda según queda establecido en la legislación vigente, que en el caso del presente Plan Especial de Actuación Urbana es el Ayuntamiento de Zizur Mayor.

Dentro de las Figuras de planeamiento que deben contar con un Plan de Participación y con un proceso participativo previo a su aprobación inicial se encuentran los Planes Especiales de Actuación Urbana, que es el documento que motiva el presente Plan de Participación.

De modo resumido, la propuesta consiste en la modificación de algunas determinaciones urbanísticas para la parcela H-7, como son la superficie de ocupación en planta y las alineaciones máximas de la edificación, sin que ello suponga un incremento de superficie edificable, sin permitir mayores alturas ni número de plantas, sin prever un mayor número de viviendas en relación con las previstas en el planeamiento vigente, pero conllevando un ligero incremento del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela.

Es decir, se pretenden promover viviendas de más calidad y superficie de las previstas en el planeamiento vigente. Asimismo, al igual que se ha permitido en otras Unidades Morfológicas de Ardoi, se pretende la utilización parcial de la planta de cubiertas del edificio ligada en todo caso a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, en una solución que no perjudica al espacio público ni privado, ni a la imagen de la edificación percibida desde el espacio público ni desde el resto de espacios privados, pero que permite la utilización parcial de la planta de cubiertas mediante un espacio cubierto y no cerrado que consume edificabilidad y aprovechamiento urbanístico del modo que establece la normativa vigente.

Por tanto, el objeto del documento no implica actuaciones de nueva urbanización siendo este tipo de P.E.A.U. el instrumento más sencillo que requiere de este tipo de Planes de Participación, por lo que se ha diseñado un proceso de participación, con comunicación y recogida de propuestas y sugerencias, de modo sencillo.

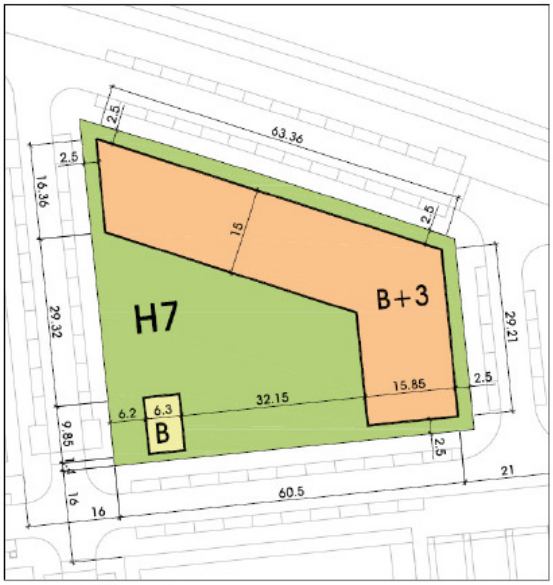
3º.- CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL P.E.A.U. DE LA PARCELA H-7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARDOI.

La empresa Construcciones Andía S.A. es la propietaria de la parcela H-7 del Sector Ardoi de Zizur Mayor y promotora de la futura edificación que se desarrollará en la parcela, que en la actualidad se encuentra vacante.

La modificación de alguno de los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento vigente (alineaciones de la edificación, ocupación en planta y aprovechamiento urbanístico) es lo que motiva en último término el Plan Especial de Actuación Urbana y el consiguiente proceso de participación ciudadana.

En concreto se trata de, manteniendo la superficie edificable máxima prevista en el planeamiento para la parcela H-7, dotar de una mayor superficie edificable a las viviendas a promover (incremento de unos 11,70 m² construidos por vivienda) y modificando la disposición de la edificación en la parcela pasando de los dos bloques lineales enfrentados de la ordenación vigente a una sola edificación en forma de "L", según se recoge en los esquemas siguientes:

ORDENACIÓN VIGENTE



ORDENACIÓN PROPUESTA

Para ello se propone incrementar ligeramente el fondo edificable hacia el interior de la parcela privada del lado corto de la "L" (de 15,00 m a 15,85 m.) sin ninguna incidencia en el espacio público y a costa del espacio libre privado,

que por otra parte se incrementa en el conjunto de la Unidad Morfológica al reordenar la parcela, reduciendo en esa misma cuantía la superficie máxima de ocupación en planta baja.

Asimismo, en la planta de cubiertas se busca dotar de mayor utilidad a una parte de las terrazas, de forma similar a como se ha actuado recientemente en otras Unidades Morfológicas de Ardoi.

Ninguno de estos dos objetivos (incremento de superficie por vivienda y mayor utilidad de parte de las terrazas en planta de cubiertas) supone ni incremento en la altura del edificio ni en su número de plantas, ni superación del número de viviendas previsto (se propone la promoción de 40 viviendas en lugar de las 44 viviendas asignadas a la parcela en el Proyecto de Reparcelación aprobado) y, por tanto, no se afecta negativamente a la imagen urbana del espacio público ni se perjudica a terceros.

Todo lo contrario, la nueva disposición de la edificación en "L" permite disponer de una mayor distancia entre las viviendas existentes en la H-6 y las nuevas viviendas previstas en la H-7 y resulta coherente con el frente norte de las Unidades Morfológicas H-1 a H-6, en el que todas ellas disponen de un volumen edificatorio alineado a la calle Zubiondoa, tal como se propone también para la H-7.

3.1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO. COMUNICACIÓN.

Se entiende que la afección de la propuesta al entorno resulta positiva, tanto desde el punto de vista de imagen exterior de la edificación y de la configuración del espacio público, como desde el punto de vista del interés de las vecinas y de los vecinos de los inmuebles próximos a la H-7, que van a disponer de una mayor amplitud de vistas desde algunas de las viviendas del entorno próximo.

Se prevé una comunicación e invitación a las Comunidades de Propiedad de la calle Zerradopea nº 14 y nº 39, que son las vecinas y los vecinos que podrían estar más interesados en intervenir en el proceso participativo dada su proximidad con la parcela H-7.

Además, se publicará la convocatoria de la reunión de participación en la web municipal de forma genérica a la población para que puedan acudir los agentes públicos y privados que pudieran estar interesados en participar en el proceso de participación realizando las aportaciones y opiniones que estimen convenientes, en caso de que así lo decidan.

En concreto se propone la inserción de un anuncio en la página web del Ayuntamiento de Zizur Mayor (actualidad / Tablón de Anuncios), con el siguiente texto:

"PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.) EN LA PARCELA H-7 DEL SECTOR ARDOI. PLAN DE PARTICIPACIÓN

Se ha presentado a trámite el Plan de Participación Pública previo al Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.) en la parcela H-7 del Sector Ardoi de Zizur Mayor.

De acuerdo con lo determinado en el artículo 7 del texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo se ha abierto un proceso de participación pública mediante el oportuno Plan de Participación.

Aquellos vecinos y vecinas que quieran asistir a la reunión (o reuniones) de participación deberán comunicarlo previamente con al menos tres días de antelación en la dirección de correo electrónico: participacionh7ardoi@gmail.com para poder dimensionar

adecuadamente el lugar de la reunión o, en su caso, para realizar varias reuniones participativas."

El día ___ a las ____ horas, se presentará en sesión informativa en_____.

Y adjuntando al anuncio este Plan en formato "pdf" para su consulta pública de modo análogo a como ha actuado el Ayuntamiento de Zizur Mayor en otros procesos participativos recientes.

Se informará a los servicios técnicos municipales de la fecha y lugar de la reunión de participación y se les convocará para que estén informados puntualmente del proceso y puedan participar en él, y especialmente a D. Eduardo Senar Senar, Arquitecto Técnico/Aparejador Jefe de los Servicios Urbanísticos, Obras y Jardines del Ayuntamiento de Zizur Mayor y al arquitecto superior asesor municipal D. Víctor Honorato Pérez.

Asimismo, se invitará a los miembros de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Zizur Mayor a la reunión de participación por si quisieran asistir.

En principio no se conoce la existencia en Ardoi de asociaciones sectoriales que pudieran estar interesadas en las propuestas de este planeamiento (recordemos que se trata de unas propuestas que afectan sobre todo a los espacios interiores de la parcela y por tanto sin repercusión en el espacio público, ni repercusión negativa alguna a vecinas y vecinos de Unidades colindantes), aunque si en el transcurso del proceso alguna asociación mostrara su interés en intervenir en él se incorporará a las siguientes convocatorias de reuniones de participación, en su caso.

3.2.- ALTERNATIVAS VALORADAS Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.2.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN QUE SE HAN VALORADO

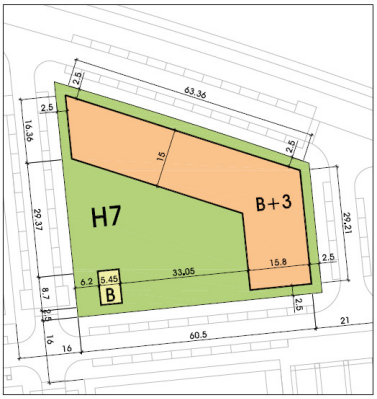
Durante el proceso previo de maduración y elaboración de la propuesta se han valorado otras alternativas de planeamiento que se incluyen, de forma resumida, en el presente apartado:

- **Alternativa 1.**- Mantenimiento de la ordenación de parcela según el planeamiento actual con dos bloques en planta Baja más 3 plantas elevadas, con 15 metros de fondo máximo en ambos bloques, materializando el aprovechamiento y la edificabilidad asignada en el planeamiento vigente, es decir, con 5.151,90 m² construidos y 13.471,41 Uas, y sin terrazas cubiertas abiertas en la planta de cubiertas de los edificios.

ORDENACIÓN VIGENTE. INFOGRAFÍA

Esta alternativa ha sido descartada porque el espacio común quedaba algo constreñido entre las edificaciones (28 metros entre fachadas interiores de parcela) y además la experiencia en otras Unidades de Ardoi ha permitido comprobar que los espacios interiores de parcela comunitarios no fraccionados propician un mejor soleamiento y una mayor calidad espacial y tienen una mayor aceptación por parte de la ciudadanía.

- **Alternativa 2.**- Modificación de la ordenación que establece el planeamiento vigente para la parcela, sustituyendo los dos bloques edificatorios lineales por uno en forma de "L", manteniendo los fondos edificables establecidos en el planeamiento actual con 15 metros de fondo máximo en el lado largo y con 15,8 metros de fondo en el lado corto.



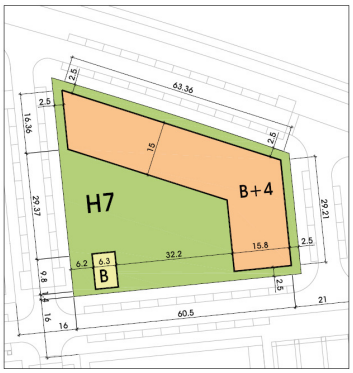
ORDENACIÓN PROPUESTA
ESCALA 1/1000

En esta alternativa se planteó el mantenimiento del número de plantas permitido en el planeamiento (planta Baja más 3 plantas elevadas) y se planteó la disposición de 39 viviendas.

Esta alternativa se descartó porque no resultaba viable ya que no optimizaba ni la edificabilidad ni el número de viviendas que permite el planeamiento.

- **Alternativa 3.**- Modificación de la ordenación que establece el planeamiento vigente para la parcela, sustituyendo los dos bloques edificatorios lineales por uno en forma de "L", con incremento del número de plantas de B+3 a B+4, de la superficie construida, del aprovechamiento y del número de viviendas.

  Con fecha de enero de 2023 se presentó al Ayuntamiento de Zizur Mayor una Consulta Urbanística sobre la posibilidad de tramitación de un PEAU en la parcela H-7 que incrementara en 5 el número máximo de viviendas (de 44 a 49 viviendas), con incremento de superficie edificable y de aprovechamiento urbanístico, y con disposición de una planta adicional (de B+3 a B+4), con una solución en planta similar a la que es objeto de este plan de participación:

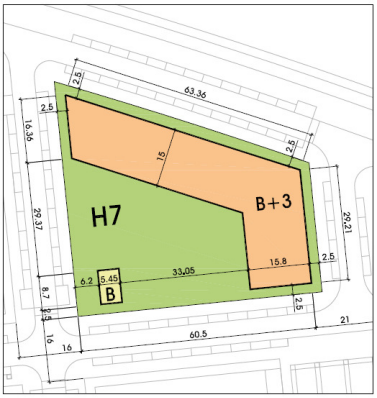


ORDENACIÓN PROPUESTA
ESCALA 1/1000

ORDENACIÓN PROPUESTA. INFOGRAFÍA

La Consulta precitada no fue contestada en sentido favorable por el Ayuntamiento porque entendió que no era adecuado el incremento de una planta sobre las previstas en el planeamiento en el frente hacia el Parque y la Zona Deportiva por lo que la ordenación correspondiente a esta alternativa 3 se ha descartado.

- **Alternativa 4.**- Modificación de la ordenación que establece el planeamiento vigente para la parcela, sustituyendo los dos bloques edificatorios lineales por uno en forma de "L", manteniendo el número de plantas en B+3, la superficie construida y el número máximo de viviendas permitidos por el planeamiento. El fondo edificable del lado corto de la "L" se incrementaría desde 15,00 m hasta 15,85 m. sin perjuicio del espacio público.



ORDENACIÓN PROPUESTA
ESCALA 1/1000

Esta alternativa 4 parte del planteamiento realizado en la alternativa 2 pero optimizando la propuesta disponiendo **40 viviendas** en lugar de las 39 viviendas de esa alternativa, en todo caso dentro del límite de 44 viviendas permitido por el planeamiento vigente, y aprovechando también la superficie edificable total asignada en el planeamiento vigente.

Como quiera que esta alternativa 4 es la que se ha considerado más adecuada, se describe y justifica con detalle en el apartado siguiente.

3.2.2.- DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA OBJETO DE PARTICIPACIÓN

Se trata de la promoción de 40 viviendas de 1, 2, 3, y 4 dormitorios en la parcela H-7 del Sector Ardoi, que suponen cuatro viviendas menos de las permitidas en el planeamiento vigente (44 viviendas), en la que se mantiene la altura máxima y el número de plantas que es de Sótano + Planta Baja + 3 Plantas elevadas, así como la superficie construida máxima permitidos en el planeamiento vigente.

Se propone la modificación de la ordenación de la parcela eliminando uno de los dos bloques inicialmente previstos, agrupándose todas las viviendas en un único bloque en forma de "L" con una mayor anchura de crujía en el lado corto de la "L" y con unos mayores espacios comunes libres de edificación.

Se entiende que **la propuesta formal se adecúa al entorno construido**, y en cuanto a la Figura Urbanística indicada para las modificaciones pretendidas esta **es la Figura del Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.)**.

Se ha trabajado en la definición de un proyecto por parte del Estudio de Arquitectura de Javier Larraz de cara a concretar con la mayor precisión posible, incluso en esta fase previa, la superficie edificable total y el aprovechamiento urbanístico necesarios para su materialización, y aplicando los criterios de cómputo de superficies como las terrazas de uso privativo en plantas bajas o las superficies construidas cubiertas no cerrados de la planta de cubiertas, etc.

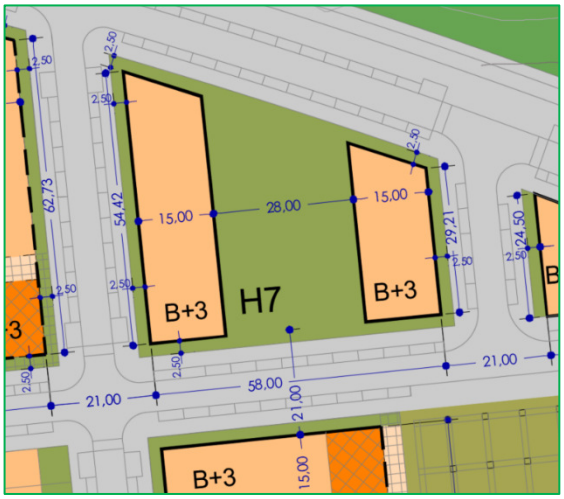
De la aplicación de estos criterios al proyecto que se pretende materializar se derivarían los parámetros siguientes (aunque podrían ser objeto de algunos ajustes posteriores en la tramitación del PEAU):

- Superficie edificable computable: 5.151,90 m²c que es igual a la superficie edificable computable máxima establecida en el planeamiento vigente, por lo que no es necesario incrementar la superficie edificable.
- Aprovechamiento Urbanístico consumido por la propuesta: 14.548,45Uas, que es superior al aprovechamiento máximo asignado

por el planeamiento, que se cifra en 13.471,41 Uas, por lo que habría que incrementar el aprovechamiento en 1.077,04 Uas.

A continuación, se incluyen una serie de planos de ordenación de la parcela y de distribución de las viviendas realizados por el estudio de arquitectura de Javier Larraz en los que se puede valorar la propuesta que desde el punto de vista de la ordenación urbana resulta coherente con el entorno, ampliando los espacios comunes en el interior de la parcela mediante la eliminación del bloque con dirección Norte – Sur que se prevé en el costado Oeste de la parcela en el planeamiento vigente.

Esta mejora de la ordenación se consigue mediante la disposición de un bloque en forma de "L", e incrementando ligeramente la anchura edificable en relación con la prevista en el planeamiento previo en el lado corto de la "L", de dirección Norte – Sur (de 15,00 metros a 15,85 metros).



La ordenación pormenorizada del planeamiento actualmente vigente consiste en la disposición de dos bloques independientes, con un fondo máximo edificable de 15 metros, tal como se puede apreciar en el detalle del Plano 4.1 Características de la edificación y usos plantas bajas "ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES" del Texto Refundido de la modificación puntual estructurante del Plan Municipal de Zizur mayor en el ámbito del Sector Ardoi, aprobado por el Ayuntamiento de Zizur Mayor en Pleno de 18 de mayo de 2010 y cuyo Anuncio y Normativa se publica en el BON nº 105 de 30 de agosto de 2010.

PROPUESTA. PLANO DE LA NUEVA ORDENACIÓN DE LA PARCELA Y PLANTA BAJA DE LA EDIFICACIÓN:

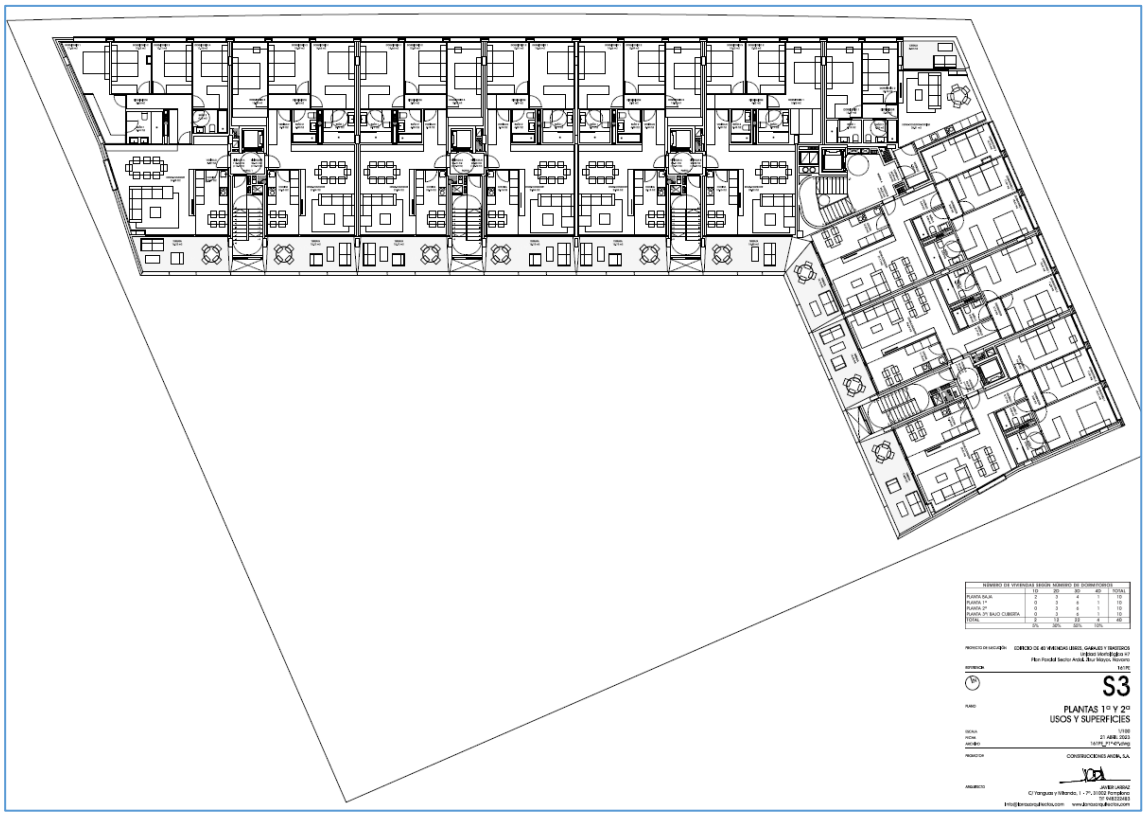
Se libera de edificación el espacio central de la parcela y se permite la disposición de las rampas de acceso al aparcamiento del sótano, una amplia zona verde e incluso la disposición de una piscina comunitaria.

En el encuentro entre los dos brazos de la "L" se ha previsto un paso a través de un porche comunitario no computable, según las ordenanzas vigentes, a efectos ni de edificabilidad ni de aprovechamiento urbanístico.

En la planta baja se dispondrían 10 viviendas de las que 2 serían de 1 dormitorio, 3 viviendas de 2 dormitorios, 4 viviendas de 3 dormitorios y una vivienda de 4 dormitorios, con un fondo edificable de 15 metros en el lado largo y 15,85 metros de fondo en el lado corto de la "L".

La superficie construida residencial computable, incluyendo las terrazas cubiertas al 50%, se cifra en 1.198,56 m² construidos. El cuerpo de entrada cuenta con una superficie computable de 47,57 m²c. Todo ello supone un total de **1.246,13 m² construidos computables en la planta baja**.

PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA



En cada una de las plantas 1º y 2ª se dispondrían 10 viviendas, con 3 viviendas de 2 dormitorios, 6 viviendas de 3 dormitorios y 1 vivienda de 4 dormitorios, y con una anchura total de 15 metros (lado largo) y 15,85 metros (lado corto) en los dos bloques que conforman la "L".

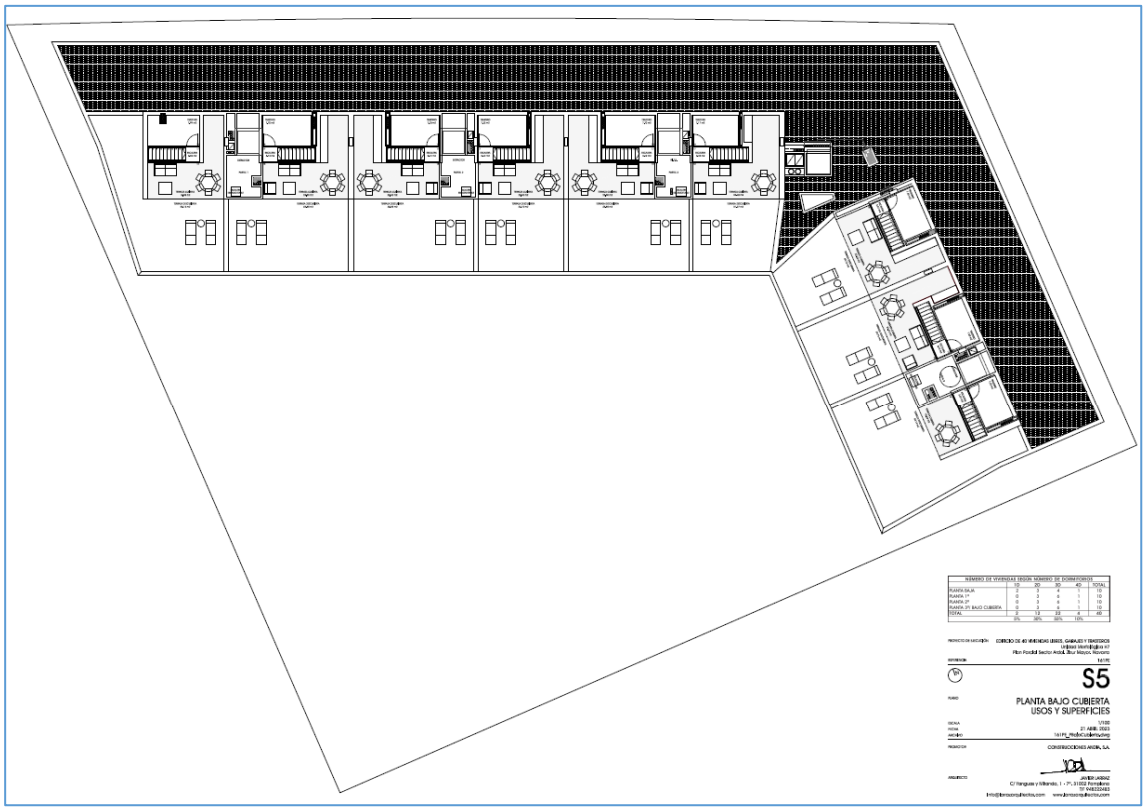
La superficie construida residencial computable en cada planta, incluyendo las terrazas cubiertas al 50%, se cifra en 1.265,06 m² construidos computables en la planta primera y otros 1.265,06 m² construidos computables en planta segunda.

PLANTA TERCERA

En la planta 3ª se dispondría el mismo número de viviendas que en las plantas 1ª y 2ª, es decir, se dispondrían 10 viviendas, con 3 viviendas de 2 dormitorios, 6 viviendas de 3 dormitorios y 1 vivienda de 4 dormitorios, y con una anchura total de 15 metros (lado largo) y 15,85 metros (lado corto) en los dos bloques que conforman la "L".

La superficie construida residencial computable, incluyendo las terrazas cubiertas al 50%, se cifra en 1.279,40 m² construidos computables en la planta tercera.

PLANTA DE CUBIERTAS



En la planta de cubiertas se dispondrían trasteros y terrazas de uso privativo de las viviendas de la tercera planta con acceso directo desde el interior de cada una de las 10 viviendas de esa planta.

Las terrazas en la parte que están cubiertas y no cerradas tienen en su conjunto una superficie de 192,50 m² construidos y computan edificabilidad y aprovechamiento urbanístico al 50%, por lo que la superficie computable se cifra en 192,50 m²c x 0,50 = 96,25 m²c. La parte de terrazas privativas que están descubiertas, no consumen ni superficie edificable ni aprovechamiento urbanístico.

En resumen:

La superficie edificable computable total del proyecto se cifraría en 5.151,90 m² construidos (1.246,13 m²c PB + 1.265,06 m²c P1 + 1.265,06 m²c P2 + 1.279,40 m²c P3 + 96,25 m²c PCub).

El aprovechamiento urbanístico que consume la parcela H-7, tanto el suelo libre privado anejo a vivienda libre plurifamiliar, como la edificación, se cifra en 14.548,45 Uas, con el desglose siguiente:

- 1.692,86 m² de suelo libre privado x 0,1 Ua/m²s = 169,29 Uas
- 5.104,33 m²c de uso RESIDENCIAL x 2,8 Ua/m²cRES = 14.292,11 Uas
- 47,57 m²c de "OTROS USOS" x 1,83 Ua/m²c O.U. = 87,05 Uas

El número de viviendas que se pretende promover es de 40 viviendas, cuatro viviendas menos de las 44 viviendas que permite el planeamiento y el Proyecto de Reparcelación aprobados.

El número máximo de piezas habitables en la parcela es de 44 x 4 = 176 piezas habitables, y las que se promoverían con la solución del encaje arquitectónico son 148 piezas habitables (2x2 + 12x3 + 22x4 + 4x5) = 148 piezas habitables según el encaje actual del proyecto (no vinculante), por lo que no resulta necesario incrementar el número de piezas habitables establecidas en el planeamiento vigente.

Como consecuencia de todo lo anterior:

- Se propone el mantenimiento de la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento vigente que se cifra en 5.151,90 m² construidos computables.
- Se propone un incremento de aprovechamiento urbanístico hasta 14.548,45 Uas. La ficha de la H-7 permite 13.471,41 Uas, por lo que **el incremento propuesto se cifra en 1.077,04 Uas**.

Por tanto, se plantea en este proceso participativo una modificación del planeamiento urbanístico que permita otra disposición de la edificación en la parcela con una diferente ocupación de suelo y en la que se incremente el aprovechamiento urbanístico, de forma que el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico le corresponde al Ayuntamiento de Zizur Mayor y el deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente a ese porcentaje de aprovechamiento se podrá cumplir mediante la **sustitución por su valor en metálico** con las finalidades que establece la legislación.

En este caso, se procedería a la sustitución de su valor en metálico dada la inviabilidad de la cesión de suelo urbanizado. El incremento de 1.077,04 Uas propuesto implica la sustitución en metálico de 107,70 Uas, es decir del 10% de ese incremento.

Para su valoración hay que tener en cuenta la Ponencia de Valoración de Zizur Mayor (revisión nº 7, de 17 de octubre de 2013) que establece para la Zona de Valor 04CC, en la que queda incluida el Subsector Residencial del Sector Ardoi, un valor de repercusión de 449 €/m² construido para el uso predominante residencial, de 188 €/m² c para trastero / garaje y de 294 €/m² construido para "Otros Usos".

Para convertir el aprovechamiento medido en Uas, a edificabilidad en m² construidos del uso Residencial Colectivo Libre, hay que dividir la superficie edificable entre 2,80 Uas/m²c, obteniendo 38,46 m²c del uso residencial colectivo libre (107,70 Uas/ 2,80Uas/m²c). Aplicando a esta edificabilidad el valor de repercusión de suelo urbanizado unitario establecido en la Ponencia de Valoración vigente, se obtiene una **valoración del 10% que corresponde al Ayuntamiento cifrada en 17.268,54 €** (38,46 m²c x 449 €/m²c).

No se trata de una actuación de dotación al no existir incremento de superficie edificable, por lo que no proceden cesiones adicionales para dotaciones públicas.

3.3.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La incidencia económica de la propuesta en la promoción de la parcela H-7 es poco significativa, y se limita a la ligera ampliación del aprovechamiento urbanístico que permita la materialización de toda la superficie edificable que permite el planeamiento, optimizando de esa forma la actuación, además de la necesaria adquisición del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

Los costes adicionales que se derivan de la propuesta **serán soportados por la empresa promotora del edificio y del Plan Especial sin afectar negativamente a la viabilidad económica de la promoción del edificio, permitiendo previsiblemente su recuperación con la venta de los inmuebles**.

Asimismo, **la incidencia de la propuesta en la sostenibilidad económica de las administraciones públicas es positiva, aunque muy limitada** puesto que supone unos ingresos adicionales ciertos por la **sustitución económica del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico** que se deriva de la solución propuesta, y que como se ha calculado en otro apartado se cifraría en **17.268,54€,** sin gastos adicionales.

No se estiman tampoco ingresos municipales diferidos dado que no se incrementa la superficie construida máxima de la parcela, ni gastos municipales derivados de este incremento, más aún dada la perfecta inserción de la parcela H-7 en la trama urbana ya urbanizada que dispone de todos los servicios urbanos.

3.4.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

Este Plan de Participación se plantea como un documento abierto a los cambios y a las circunstancias que puedan ir surgiendo a lo largo del periodo de implementación.

La Figura del Plan Especial de Actuación Urbana que se redactará incorporando las propuestas que resulten de este proceso participativo es de las que, estando obligadas a llevar a cabo un Plan de Participación, resultan más sencillas y por tanto la metodología y las herramientas de difusión y participación deben asimismo plantearse de forma sencilla y ágil.

El presente Plan de Participación consiste en:

- En la fase de comunicación se notificará a las partes interesadas, tanto a las Comunidades de vecinos de la calle Zerradopea nº 39 y 14, como a los miembros de la Comisión de Urbanismo y a los servicios técnicos municipales y, de forma genérica, a la población mediante anuncio en la web municipal.
- Se realizarán una reunión de participación con la ciudadanía y agentes sociales interesados, en las que se atenderán todas las consultas que los asistentes realicen sobre la propuesta, y serán contestadas técnicamente en lenguaje sencillo para que puedan ser entendidas por los asistentes que no dispongan de formación técnico-urbanística. Asimismo, se recibirán y recogerán todas las propuestas y sugerencias que se expliciten en la propia reunión.
- Desde la fecha de la reunión de participación se abrirá el plazo para la presentación de propuestas y sugerencias sobre el documento, en la dirección de correo electrónico del proceso participativo: *participacionh7ardoi@gmail.com*. El plazo para la presentación de propuestas y sugerencias finalizará quince días hábiles después de la reunión de participación que se celebre.
- Finalizado el proceso participativo previo se analizarán las aportaciones recibidas y se elaborará el informe final de conclusiones valoradas del proceso participativo que formará parte del PEAU que se tramite.

3.5.- CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

Una vez finalizado el plazo anterior, el arquitecto redactor de este Plan y del Plan Especial de Actuación Urbana, elaborará un informe analizando todas y cada una de las propuestas realizadas por la ciudadanía cuyo contenido será notificado vía correo electrónico a los ciudadanos interesados, invitándoles a participar en la fase de información pública y alegaciones que se producirá tras la aprobación inicial del Plan Especial de Actuación Urbana.

El documento tramitable del Plan Especial de Actuación Urbana que se presente para su tramitación administrativa incorporará el **INFORME FINAL DE CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN** en el que se analizarán las propuestas y se razonarán las contestaciones a cada una de ellas en lenguaje sencillo para que se pueda proceder a su aprobación inicial garantizando en todo caso la participación real y efectiva de la ciudadanía en la elaboración del planeamiento urbanístico.

En Pamplona, junio de 2023

18195313J JOSE MARIA ARCOS (R: B31814288)

Firmado digitalmente por 18195313J JOSE MARIA ARCOS (R: B31814288)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0398/PUESTO 1/53647/05112021092735, serialNumber=IDCES-18195313J, givenName=JOSE MARIA, sn=ARCOS VIEIRA, cn=18195313J JOSE MARIA ARCOS (R: B31814288), 2.5.4.97=VATES-B31814288, o=ASURSI SL, c=ES
Fecha: 2023.06.21 11:34:19 +02'00'

Fdo.: José María Arcos. Arquitecto y A.P.I.
Colegiado nº 1.538 en el C.O.A.V.N.
Colegiado nº 205 C.O.A.P.I. NAVARRA
Miembro de la A.V.N.A.U.

ASURSI S.L. ASESORES URBANISTAS