



FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

PLAN DE PARTICIPACIÓN
Parcela 9 del polígono 3, en Salinas de Ibargoiti

Septiembre 2024



IBARGOITI

Código Seguro de Verificación: 77AA AACP PQ2J UR4Z AXNV

U24.02_PPC_memoria.1

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.ibargoiti.es/>



FIRMADO POR
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO
Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR
La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

ÍNDICE

1.-INTRODUCCIÓN	1
2.-ANTECEDENTES	1
3.-EL PLAN DE PARTICIPACIÓN COMO HERRAMIENTA ÚTIL Y DE ENRIQUECIMIENTO	8
4.-METODOLOGÍA	8
5.-OBJETIVOS	9
6.- AGENTES INTERVINIENTES	9
7.- TÉCNICAS	10
8.- ALTERNATIVAS PLANTEADAS	11
9.- JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.	12
9.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA HACIENDA LOCAL.....	12
9.- ACLARACIÓN DE PERIODOS ESTABLECIDOS EN EL TRLFOTU PARA EXPOSICIÓN PÚBLICA....	12





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024

FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

1.-INTRODUCCIÓN

La participación ciudadana es un elemento obligatorio en toda tramitación urbanística que se realice, bien sea de iniciativa pública (como es el caso) o privada.

Esta participación debe estar articulada por un plan de participación ciudadana, tal y como recoge el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, TRLFOTU), **cuyo alcance y características deben ser establecidas por la entidad promotora**, garantizando, eso sí, que se alcance a la totalidad de la ciudadanía afectada y/o interesada (además de recoger los diferentes aspectos que se indican en el artículo anteriormente citado).

La participación pública es de importancia capital en los procesos del planeamiento por lo siguiente:

- Es la manera en la que los ciudadanos se ven partícipes en el proceso; que no se oculta nada, y que se analizan y consideran sus sugerencias y alegaciones.
- Permite comprobar que junto con el Ayuntamiento, los/as ciudadanos/as son protagonistas de un documento urbanístico que les afecta, todo ello se hace buscando el mejor interés de la colectividad
- La ciudadanía, al entender el planeamiento en sus principales decisiones, lo hacen suyo y lo asimilan, ya que es la mejor garantía de su posterior aceptación y cumplimiento.

El principio de participación comportará el derecho a:

- Comparecer como interesado, sin necesidad de acreditar legitimación especial, en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística.
- Acceder y obtener copia, en la forma que se determine por cada administración pública, de la documentación que obre en los archivos de las administraciones públicas competentes, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.
- Ejercer en vía administrativa y judicial, sin necesidad de legitimación especial, las acciones pertinentes para exigir de las administraciones públicas y de los sujetos privados el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanística

Para llevar a cabo el Plan de Participación ciudadana es preciso establecer medidas dinamizadoras y medidas de divulgación de la información, tratando, eso sí, de hacer comprensibles los aspectos técnico-urbanísticos que pudieran resultar excesivamente complejos.

Cabe destacar que este proceso de participación, articulado en torno a un plan de participación ciudadana, es de carácter consultivo y no vinculante, si bien es cierto que las conclusiones que emanen del mismo (y que deben ser incluidas en el documento urbanístico) deberán ser, en caso de rechazarse, debidamente justificadas, y en todo caso, recogerse en el documento urbanístico que se esté tramitando.

2.-ANTECEDENTES

El propietario de la parcela 9 del polígono 3, que se sitúa en Salinas de Ibargoiti, desea poder cambiar el uso de la misma, a fin de poder ejecutar una vivienda unifamiliar en la edificación existente, que actualmente es un almacén agrícola sin uso.





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024



Ortofoto con la situación de la parcela (parcela 9 del polígono 3) cuyo uso se propone modificar.
Fuente: SITNA.



Fotografías del estado actual de la edificación existente en la parcela.

La parcela, que está clasificada como suelo urbano de acuerdo con lo establecido en el Plan Municipal del año 1999, que es el planeamiento general vigente en Ibargoiti, se corresponde con la unidad U26.

La parcela cuenta con el uso pormenorizado "a.4, industrial-almacenes", regulado por lo establecido en la Ordenanza 4 (ordenanza que regula de manera pormenorizada las determinaciones particulares).





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



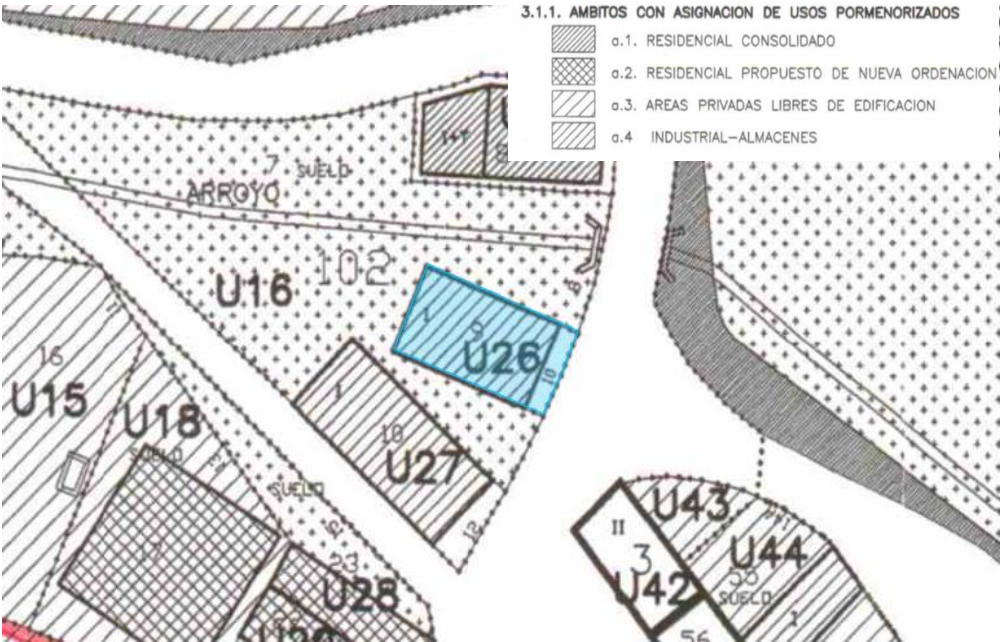
SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024

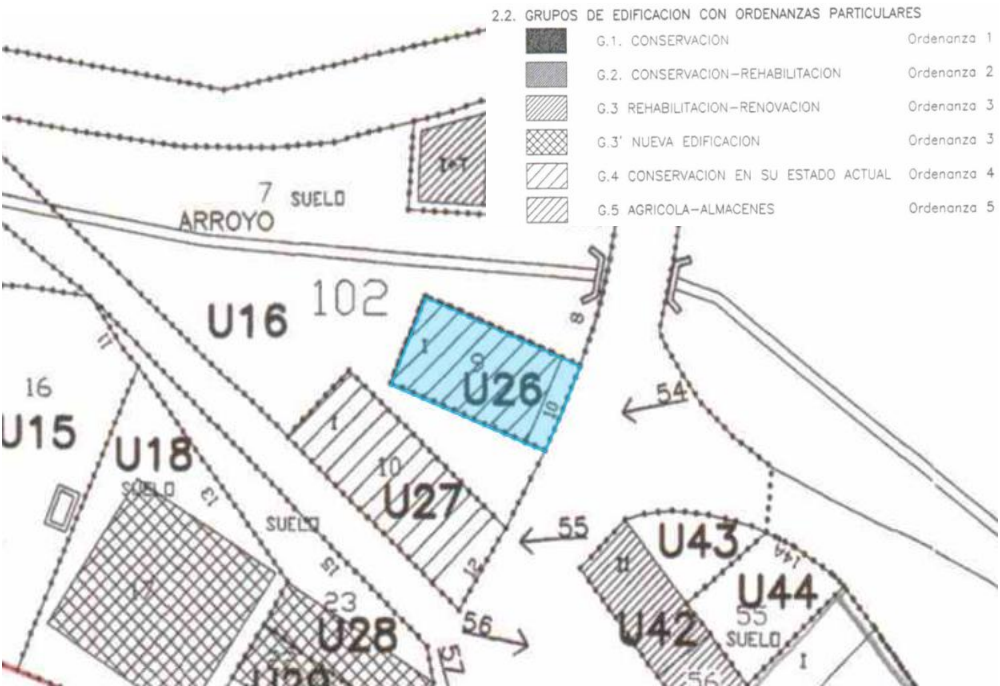


FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024



Plano de calificación del Plan Municipal de Ibargoiti
Se señala en azul la parcela para la que se pretende el cambio de uso (calificada como "industrial-almacenes").
Fuente: SIUN.



Plano de grupos de edificación del Plan Municipal de Ibargoiti
Se señala en azul la parcela para la que se pretende el cambio de uso (regulada por la Ordenanza 4).
Fuente: SIUN.





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

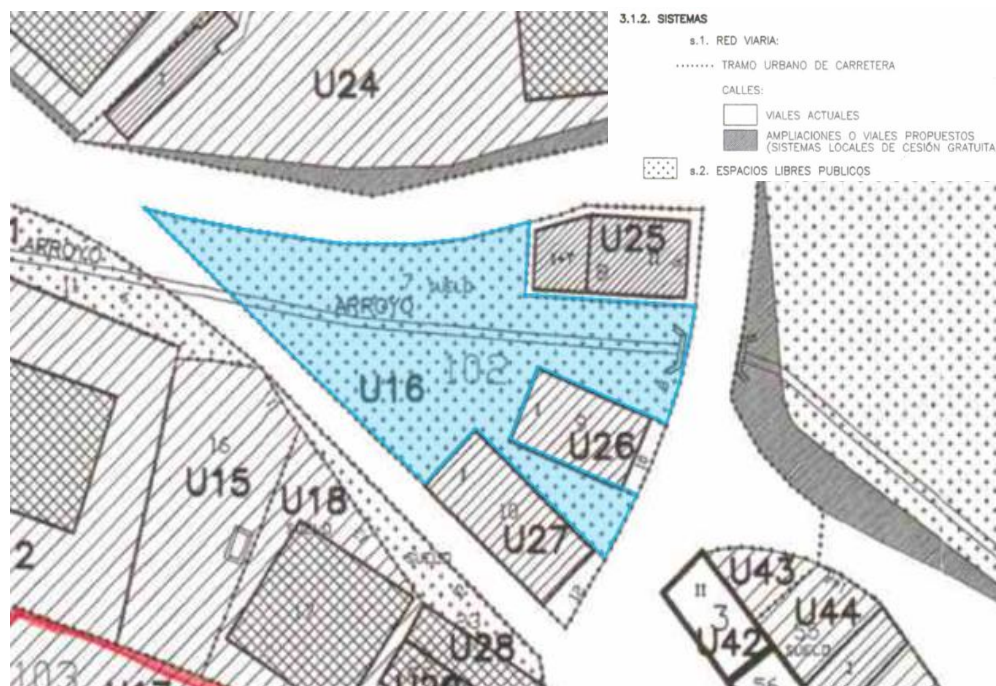
Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

Cabe señalar que la parcela confronta hacia su parte sureste con vía pública (calle Mayor), mientras que el resto de fachadas dan a la parcela 7 del polígono 3, que se encuentra calificada como "espacio libre público", con lo que en principio sería posible la apertura de huecos (de hecho, la edificación existente ya cuenta con huecos en esas fachadas).



Plano de calificación del Plan Municipal de Ibargoiti

Se señala en azul la parcela que delimita gran parte de la parcela 9 del polígono 3 (calificada como "espacio libre público").

Fuente: SIUN.

Puesto que la intención es poder ejecutar en la parcela 9 del polígono 3 una edificación residencial vivienda, y urbanísticamente carece de la calificación (uso) adecuado, es necesario realizar una tramitación urbanística.

La actuación necesaria (la modificación de uso de una parcela de suelo urbano) constituye lo que se denomina como actuación de dotación, de acuerdo al artículo 90.5, suelo urbano, del TRLFOTU:

"5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel."

Por lo tanto, y de acuerdo al artículo 61 del TRLFOTU, el instrumento adecuado para realizar tal actuación de dotación es un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante, PEAU):

1. Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades:

- La ordenación de los sistemas generales que hubieran sido definidos por el Plan General Municipal.
- La ordenación y protección de ámbitos que por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.
- La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024

FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

d) La mejora de la accesibilidad de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. Cuando los Planes Especiales de Actuación Urbana consistan en actuaciones de regeneración o renovación de carácter integrado, podrán incluso regular actuaciones de nueva urbanización mediante la reclasificación de suelos no urbanizables cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas e infraestructuras, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación territorial y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:

a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.

c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

d) El Estudio de Movilidad generada.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la tramitación de un PEAU exige la realización de un proceso de participación pública articulado mediante un plan de participación ciudadana.

Puesto que este plan de participación ciudadana debe contener, entre otros, alternativas, lo razonable es considerar como alternativa 0 aquella que pasa por mantener la actual calificación de la parcela, mientras que la alternativa 1 sería modificar la calificación de la parcela pasando de uso "industrial-almacenes" a "residencial".





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

ALTERNATIVA 0

El planteamiento de la alternativa 0 es mantener la calificación de la parcela tal y como se encuentra actualmente establecida en el Plan Municipal del año 1999.

Manteniendo el uso tal y como está establecido ("industrial-almacenes"), la ordenanza que resulta de aplicación es la Ordenanza 4.

U24	1	URBANO	RESIDEN. PROP. NUEVA ORDENA	GRUPO-3	ORDENANZA-3	ACTUACION DIRECTA	PROYECTO EDIFICACION	SEGUN ARTICULO 43 N.º U Y PLANOS
U25	1	URBANO	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	GRUPO-3	ORDENANZA-3	ACTUACION DIRECTA	PROYECTO EDIFICACION	SEGUN ARTICULO 43 N.º U Y PLANOS
U26	0	URBANO	AGRICOLA ALMACENES	GRUPO-4	ORDENANZA-4	ACTUACION DIRECTA	PROYECTO EDIFICACION	SEGUN ARTICULO 43 N.º U Y PLANOS
U27	0	URBANO	AGRICOLA ALMACENES	GRUPO-4	ORDENANZA-4	ACTUACION DIRECTA	PROYECTO EDIFICACION	SEGUN ARTICULO 43 N.º U Y PLANOS

Extracto de la tabla de usos de la normativa urbanística del Plan Municipal.
Fuente: SIUN.

Esta Ordenanza 4 **no permite los cambios de uso**, consolidando las edificaciones tal y como se encuentran actualmente.

Cabe señalar que no se han realizado actuaciones de ningún tipo en la edificación en los últimos 25 años, ni se ha realizado actividad alguna.

El almacén ha quedado dentro de la trama urbana. Sin embargo, si bien el resto de la localidad se ha ido desarrollando, y las edificaciones residenciales han ido apareciendo, los almacenes han quedado en una situación muy desfavorable. Por sus características tanto de situación como morfológicas, no pueden cumplir su papel (actualmente se demandan almacenes de mayor tamaño, y situados en el exterior de las localidades, no en el centro de la localidad, lo que dificulta el acceso de la maquinaria).



Ortofoto comparativa del año 1998 y del año 2024
Fuente: SITNA.





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

ALTERNATIVA 1

El planteamiento de la alternativa 1 es modificar el uso de la parcela, pasando del uso "industrial-almacenes", que es el que actualmente tiene, **al uso "residencial vivienda"**, a fin de poder ejecutar una vivienda unifamiliar.

Tanto la ubicación de la parcela (en la trama urbana) como las características de las mismas (se trata de un solar, ya que confronta vía pública, y se encuentra rodeada de una parcela calificada como espacio libre público), favorecen este nuevo uso planteado.

A la vista de esta ubicación y del uso, se plantea que la edificación quede regulada por la **Ordenanza 3** (rehabilitación-renovación), estableciendo una altura de planta baja y una altura **(B+1+BC)**.

De esta manera, se contempla una edificabilidad máxima de 275,00 m². La ocupación de la parcela sería la actual, dejando una franja de parcela libre de edificación precisamente hacia la calle Mayor (la parcela cuenta con una superficie catastral de 125,18 m²).

Estos parámetros urbanísticos serían los necesarios para poder determinar el incremento de edificabilidad, que sería en base al cual se establecerá la cesión tanto del 10% del aprovechamiento, así como las reservas y dotaciones necesarias como consecuencia del nuevo uso de vivienda (sistemas generales, zonas libres y aparcamientos).

Por las características de la actuación, se plantea la monetización de todas estas cesiones, ya que no es posible materializarlas físicamente.

Cabe señalar que ya se han realizado anteriormente otros cambios de uso (tanto en Salinas de Ibargoiti como en otras localidades del municipio) mediante la tramitación de planes especiales de actuación urbana.





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024

FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

3.-EL PLAN DE PARTICIPACIÓN COMO HERRAMIENTA ÚTIL Y DE ENRIQUECIMIENTO

Hasta la entrada en vigor de la modificación de la Ley Foral 35/2002, en el proceso de tramitación de cualquier instrumento urbanístico existía un momento para la participación pública: **la exposición pública (anuncio en el Boletín Oficial de Navarra, publicación en los diarios de tirada autonómica) y el periodo de presentación de alegaciones.**

Esta participación se produce tras la aprobación inicial del instrumento urbanístico, cuando cualquier ciudadano puede formular alegaciones al citado instrumento, y el Ayuntamiento tiene la obligación de pronunciarse al respecto.

Con el proceso de participación ciudadana que regula actualmente el TRLFOTU tendríamos, además de este periodo de exposición pública, un periodo previo, incluso a la propia formulación del instrumento urbanístico, para conocer la opinión y las sugerencias de la ciudadanía.

Se trata de aunar ambos elementos, y tratar de hacer a la ciudadanía participe activa de la redacción del planeamiento.

La información que se obtendrá en el plan de participación será de utilidad directa para concretar la propuesta que se incorpore finalmente en el instrumento urbanístico de entre las diferentes alternativas.

A su vez, contribuye de manera indirecta al funcionar como termómetro social de la propuesta a la vista de los resultados de la participación, dota al Ayuntamiento de mayor perspectiva para la toma de decisiones técnicas, fortalece la implicación de los ciudadanos, y genera un espacio de comunicación durante el proceso que, de estar bien articulado, influirá en la disminución de alegaciones en el proceso de aprobación del instrumento urbanístico.

El fin del proceso de participación es alcanzar un diagnóstico participativo, aunque se recogerán también las iniciativas que surjan con carácter propositivo.

En cualquier caso, las propuestas que aparezcan deberán ser analizadas también desde el punto de la viabilidad económico-financiera, y se deberá tener en cuenta que el Ayuntamiento mantiene, en todo momento, un papel fundamental en el proceso.

4.-METODOLOGÍA

4.1.-INVESTIGACIÓN, ACCIÓN, PARTICIPACIÓN (IAP)

La base metodológica propuesta es la IAP, consistente en Investigación, Acción, y Participación. La IAP parte de un acuerdo/negociación previo entre los actores sobre los límites de la investigación-acción: ámbito de intervención, actores principales y objetivos de un proceso participativo.

Este acuerdo es el punto de partida para la realización de un diagnóstico compartido de la realidad social sobre la que intervenir, y que sirva de base para la realización de un plan de acción consensuado entre los diferentes actores.

La IAP combina la utilización de técnicas cuantitativas y cualitativas de investigación social. Sin embargo, orienta la utilización de las mismas para favorecer la participación de los diferentes actores.

Una IAP sobre el instrumento urbanístico necesario busca analizar e identificar de forma compartida las virtudes y defectos de las propuestas planteadas, para obtener, como objetivo último, un diagnóstico sobre el ámbito de actuación y el entorno urbano.

4.2.-ADAPTACIÓN DE METODOLOGÍA A LA PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

El proceso que se propone es la realización de un diagnóstico participativo y la recogida de propuestas que se den.

La propuesta es que sea el promotor del PEAU quien realice el trabajo de coordinación del proceso (difusión/discusión de la información generada, realización del proceso participativo, análisis de los resultados del mismo, valorar las diferentes alternativas resultantes, etc.).





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

5.-OBJETIVOS

Los objetivos del presente plan de participación ciudadana son la verificación de las alternativas planteadas, sus potencialidades, y corroborar si existiesen otras alternativas posibles. Finalmente, se trataría de determinar qué alternativa es la más adecuada.

5.1.- OBJETIVOS DE CARÁCTER URBANO

Los objetivos de carácter urbano del presente plan de participación son los siguientes:

- El análisis de la parcela.
- La recogida de opiniones al respecto de si las propuestas se relacionan correctamente con el entorno.
- La recogida de opiniones al respecto de qué propuesta genera más ventajas que inconvenientes.

5.2.- OBJETIVOS DE CARÁCTER METODOLÓGICO

Se plantean los siguientes objetivos de carácter metodológico:

- Desarrollo de mecanismos participativos que permitan el desarrollo del PEAU, contando para ello con los actores involucrados.

5.3.- OBJETIVOS DE CARÁCTER INSTITUCIONAL

Los objetivos de carácter institucional del presente plan de participación son los siguientes:

- Mejora de la confianza entre la ciudadanía y las administraciones.
- Aprendizaje de los mecanismos administrativos y técnico-urbanísticos de un PEAU.

6.- AGENTES INTERVINIENTES

6.1.- CARACTERÍSTICAS DE LOS AGENTES

A título orientativo, se aportan algunos de los agentes de partida que se han introducido en el diseño del plan de participación, pero se debe tener en cuenta que el proceso de participación ciudadana debe ser un procedimiento abierto, y por tanto, la lista de agentes debería serlo también.

El programa de participación sigue una estructura dinámica y flexible y, por tanto, en cualquier momento del proceso pueden ir incorporándose nuevos agentes que no estaban considerados inicialmente, pero que surgen al ir aplicando las diferentes herramientas.

Todos los actores no tienen el mismo nivel de implicación/participación en el proceso. Por ello la información que genera cada uno de los actores se transmite al resto garantizando un acceso a la información y logrando así un diagnóstico compartido. Las técnicas cualitativas, por ejemplo, nos permiten detectar discursos y propuestas que se trabajan en los talleres con otros actores, y que se presenta en las presentaciones públicas.

6.2.- CLASIFICACIÓN DE LOS AGENTES

Los actores de un proceso participativo para la planificación se dividen en tres grandes bloques:

Institucionales

Todas aquellas entidades públicas que tienen algún tipo de competencia en el territorio en el que se va a desarrollar el PEAU.

- Ayuntamiento de Ibarroiti.
- Concejo de Salinas de Ibarroiti.

Técnicos

Todas aquellas personas cuya labor técnica interviene en ámbito en el que se va a desarrollar el PEAU.

- Arquitecto asesor municipal.





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

Ciudadanos/as

En este grupo se proponen a los siguientes grupos vecinales:

- **Propietario de la parcela 7 del polígono 3.**
- **Propietario de la parcela 10 del polígono 3.**
- **Propietario de la parcela 8 del polígono 3..**

Grupos de ciudadanos organizados

No se plantea a ningún grupo organizado.

7.- TÉCNICAS

7.1.- BASES DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN

Se ha elaborado documentación técnica, que se recoge en el presente Plan de Participación Ciudadana (en adelante, PPC), a partir de información urbanística que se ha ido recopilando.

La documentación de carácter técnico aportada en el presente PPC, y que al aprobarse por parte de la Corporación, quedará establecida como base para el resto de documentación que se elabore y sirva de apoyo al proceso de participación pública.

7.2.- DIFUSIÓN A TRAVÉS DE SERVICIOS TELEMÁTICOS MUNICIPALES

Se propone la difusión telemática del PPC a través de los medios habituales en los cauces de información municipal a la ciudadanía (página web).

A los interesados se les dará traslado del mismo de manera fehaciente.

7.3.- SESIÓN INFORMATIVA

Se plantea una sesión informativa en el que se traten los contenidos de la actuación. Lo ideal sería contar con algún espacio público, si bien se podrían buscar alternativas de ubicación.

Se estructura en torno a una explicación pormenorizada de las motivaciones del PEAU en la que, tras la misma, se abrirá una ronda de preguntas para dudas y aclaraciones.

En esta sesión se expondrán las alternativas junto con su correspondiente justificación, a fin de recabar la opinión de los asistentes.

Se propone, una vez finalizada la sesión, el inicio de un periodo de sugerencias, que se extienda por un plazo no mayor de 7 días, para poder aportar lo que se considere tanto por parte de los asistentes como por parte de quien se interese en la tramitación.

7.4.- CONCLUSIONES

Se elaborará un documento de conclusiones del PPC que se trasladará tanto a los participantes en la sesión informativa como a quienes presenten sugerencias.

Así mismo, se incorporará este documento como parte del PEAU que finalmente se redacte. Se acompañará de cuanta documentación se haya ido generando durante el proceso (notificaciones a interesados, actas, etc.).





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

8.- ALTERNATIVAS PLANTEADAS

El proceso participativo que se plantea mediante el presente plan de participación tiene como objetivo, entre otros, el diagnóstico participativo de las alternativas existentes.

Las alternativas se pueden plantear sobre diferentes aspectos, aunque para el presente proceso de participación se han articulado en torno a lo siguiente:

- Posible cambio de uso de la parcela 9 del polígono 3.

El detalle de las parcelas ya se ha recogido anteriormente, si bien se aportan en este capítulo un resumen:

ALTERNATIVA 0

El planteamiento de la alternativa 0 es mantener la calificación de la parcela tal y como se encuentra actualmente establecida en el Plan Municipal del año 1999.

Manteniendo el uso tal y como está establecido ("industrial-almacenes"), la ordenanza que resulta de aplicación es la Ordenanza 4.

U24	1	URBANO	RESIDEN ORDENA	PROP. NUEVA	GRUPO-3	ORDENANZA-3	ACTUACION DIRECTA	PROYECTO EDIFICACION	SEGUN ARTICULO 43 N. U. Y PLANOS
U25	1	URBANO	RESIDENCIAL CONSOLIDADO		GRUPO-3	ORDENANZA-3	ACTUACION DIRECTA	PROYECTO EDIFICACION	SEGUN ARTICULO 43 N. U. Y PLANOS
U26	0	URBANO	AGRICOLA ALMACENES		GRUPO-4	ORDENANZA-4	ACTUACION DIRECTA	PROYECTO EDIFICACION	SEGUN ARTICULO 43 N. U. Y PLANOS
U27	0	URBANO	AGRICOLA ALMACENES		GRUPO-4	ORDENANZA-4	ACTUACION DIRECTA	PROYECTO EDIFICACION	SEGUN ARTICULO 43 N. U. Y PLANOS

Extracto de la tabla de usos de la normativa urbanística del Plan Municipal.
Fuente: SIUN.

Esta Ordenanza 4 **no permite los cambios de uso**, consolidando las edificaciones tal y como se encuentran actualmente.

ALTERNATIVA 1

El planteamiento de la alternativa 1 es modificar el uso de la parcela, pasando del uso "industrial-almacenes", que es el que actualmente tiene, **al uso "residencial vivienda"**, a fin de poder ejecutar una vivienda unifamiliar.

Tanto la ubicación de la parcela (en la trama urbana) como las características de las mismas (se trata de un solar, ya que confronta vía pública, y se encuentra rodeada de una parcela calificada como espacio libre público), favorecen este nuevo uso planteado.

A la vista de esta ubicación y del uso, se plantea que la edificación quede regulada por la **Ordenanza 3** (rehabilitación-renovación), estableciendo una altura de planta baja y una altura **(B+1+BC)**.

De esta manera, se contempla una edificabilidad máxima de 275,00 m2. La ocupación de la parcela sería la actual, dejando una franja de parcela libre de edificación precisamente hacia la calle Mayor (la parcela cuenta con una superficie catastral de 125,18 m2).





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

9.- JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Por las características de la actuación planteada (cambio de uso de la parcela), la viabilidad económica de la actuación es un factor a tener en cuenta.

Se plantea, en todo caso, una actuación de autopromoción, en la que el propietario de la edificación existente y de la parcela quiere hacerse una vivienda para residir. Ante esta situación, no entran en juego parámetros tales como beneficios de la promoción y valor del suelo que haya que justificar.

Por lo tanto, no procede la justificación de la viabilidad económica de la actuación, al meos en esta fase de PPC, puesto que no hay elementos que permitan realizarla, al concurrir las circunstancias anteriormente señaladas.

10.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA HACIENDA LOCAL

En ningún caso, la actuación supone coste alguno para el Ayuntamiento de Ibargoiti, si no al contrario, va a generar unos ingresos con los que actualmente no cuenta.

En primer lugar, al plantearse el cambio de uso de una parcela en suelo urbano, con una edificación existente, las infraestructuras urbanas ya existen y no es necesario modificarlas. Tampoco va a ser necesario que el Ayuntamiento aumente la dotación de servicios ni de espacios públicos como consecuencia de que se cambie el uso a la parcela, ni va a ser necesario aumentar la plantilla municipal.

Por el contrario, el Ayuntamiento va a recibir un ingreso económico (aun por cuantificar) en concepto de monetización de cesiones no materializables y del 10% del incremento del aprovechamiento (edificabilidad). Así mismo, ingresará una serie de impuestos y tasas como consecuencia de la nueva edificación (obras, licencia de 1ª utilización), y posteriormente pasará a cobrar la contribución urbana de la nueva vivienda, que será mayor que lo que actualmente se abona por el almacén existente.

10.- ACLARACIÓN DE PERIODOS ESTABLECIDOS EN EL TRLFOTU PARA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Como ya se ha comentado anteriormente, existe en el proceso de tramitación de un PEAU (y en el de cualquier instrumento urbanístico) un momento establecido para la participación ciudadana: formulando alegaciones en el periodo de exposición pública.

Este periodo de participación ciudadana se sitúa en el mes siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de Navarra (en adelante, BON) de la aprobación inicial del PEAU.

Tras la aprobación inicial, el PEAU se expondrá al público durante un periodo mínimo de 1 mes, periodo al objeto de que cualquier persona pueda alegar.

Para facilitar el conocimiento del documento por todos los ciudadanos interesados, se propone lo siguiente:

- Publicación del documento objeto de aprobación inicial en la web municipal, de tal manera que la gente pueda consultarlo sin necesidad de desplazarse al Ayuntamiento, donde el documento estará disponible para su consulta.

Durante ese periodo de exposición pública se podrán formular alegaciones, que serán respondidas previamente a la aprobación definitiva del instrumento. En caso de resultar estimadas, se modificará el contenido del PEAU para adaptarlo a dichas alegaciones estimadas, llegando incluso a la necesidad de volverlo a someter a aprobación inicial (con nueva publicación en el BON) si las modificaciones emanadas de las alegaciones estimadas modificasen sustancialmente el instrumento.





FIRMADO POR

VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
18/09/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 18/09/2024 a las 15:02
Nº de entrada 217 / 2024

FIRMADO POR

La persona interesada
VERONICA PILAR QUINTANILLA CRESPO
NIF 13167586V
18/09/2024

En Salinas de Ibargoiti, a 18 de septiembre de 2024.

Firmato digitalmente da
QUINTANILLA CRESPO
VERONICA PILAR - 13167586V
ND: c=ES,
serialNumber=IDCES-13167586V
, givenName=VERONICA PILAR,
sn=QUINTANILLA CRESPO,
cn=QUINTANILLA CRESPO
VERONICA PILAR - 13167586V
Data: 2024.09.18 14:54:04
+02'00'

Verónica Quintanilla Crespo
Arquitecto