



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) PARA LA UC-86 DE TAFALLA.

Promotor: SOCIEDAD COOPERATIVA LA SARDA

Emplazamiento: Tafalla (Navarra)

Fecha: Octubre 2019

Ref: 36/11

Arquitecto: Sergio Murillo Saldias



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) PARA LA UC-86 DE TAFALLA.

1 INTRODUCCIÓN

La SOC. COOP. LA SARDA pretende promover un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) del art. 61.2 D.F.Leg. 1/17, referido a la UC-86 del Plan Municipal de Tafalla (parcela 196, polígono 32 del Catastro) a través del cual se trataría de establecer las condiciones urbanísticas precisas para posibilitar la ampliación de las actuales instalaciones existentes en dicha Unidad, tal y como contempla y permite la ficha urbanística de la UC-86 vigente.

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PEAU AL QUE ANTECEDE EL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Título del proyecto: Plan Especial de Actuación Urbana de la Parcela UC-86 de Tafalla.

Objeto del proyecto: A través del futuro PEAU se perseguirá para el ámbito de la UC-86:

- 1- Redelimitar el ámbito de la UC-86 adaptándolo a la realidad física pero sobre todo al límite que la Unidad comparte con la AR-2 y que con la ejecución de la urbanización de dicha Unidad colindante ha afectado a la delimitación de ambas Unidades.
- 2- Ampliar el área ocupable y la edificabilidad de la parcela, incrementando su capacidad edificatoria hasta alcanzar los 0,55 m²/m², para permitir la ampliación de la actividad, y proceder a su tramitación administrativa. Para ello se modificará a través del PEAU el contenido de la ficha urbanística UC-86.

Situación: Calle Miranda de Arga Nº 25 Parcela 196, Polígono 32; identificada en el plan municipal como UC-86. CP 31300 de Tafalla (Navarra)

Promotor: Actúa como promotor del presente documento SOC. COOP. LA SARDA, con domicilio social en camino de Miranda de Arga s/n Tafalla (Navarra), con C.I.F. F/31020860, propietario de la parcela 196, polígono 32.

Datos de la parcela: La parcela catastral 196 del polígono 32 de Tafalla está situada en la calle Miranda de Arga Nº 25 de Tafalla.

La UC-86 fue consolidada mediante la "Modificación P.G.O.U. de Tafalla Alto de las Cruces" redactada en 1989 y aprobada en BON de 29/04/1991.

En ella desarrolla su actividad la SOC. COOP. LA SARDA.

Se trata de una parcela clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO y calificada como ALMACENAJE Y TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS.

Datos del solar: Según catastro tiene una superficie de 17.390,35 m².

En ella desarrolla su actividad la SOC. COOP. LA SARDA. Actualmente tiene edificadas unos almacenes agrícolas, báscula, oficinas y demás edificaciones ligadas a la actividad de la empresa.

El solar limita

Al norte con calle Miranda de Arga y parcela 524.

Al sur con parcelas 199 y 690 y calle José María Jimena Jurío (AR-2).

Al este con calle José María Jimena Jurío (AR-2).

Al oeste con calle Miranda de Arga.

1.2 MARCO LEGAL

La figura urbanística que regula esta parcela es el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Tafalla (de 1994). Dentro de este plan la parcela está regulada mediante su ficha UNIDAD UC-86.

La unidad UC-86 de Suelo Urbano Consolidado se corresponde con la parcela catastral 196 polígono 32 de Tafalla. En la ficha urbanística de la UC-86 se definen los **TIPOS DE ACTUACIÓN PERMITIDOS** especificando: *Conservación, Adecuación, Sustitución o Ampliación de los usos y edificaciones existentes.*

Tratándose de un Suelo Urbano Consolidado, cualquier modificación de las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal o su desarrollo se efectuará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), según dispone el art. 61.2 D.F.Leg. 1/17.

A su vez, la tramitación y aprobación de un PEAU ha de ir precedida, necesariamente, según dispone el art. 7.3 del mismo Decreto Foral Legislativo, de un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo:

Artículo 7. Participación ciudadana.

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.

Y el apartado siguiente puntualiza:

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.

1.3 OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Estos procesos de participación tienen como finalidad genérica pues, que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración 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 sobre el futuro PEAU (Propuestas, alternativas de ordenación, fases, desarrollo, etc.).
- Generar un espacio de debate y consulta y recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- Modelar en su caso el contenido del futuro PEAU.
- Permite comprobar que junto con el Ayuntamiento actuante, los/as ciudadanos/as son protagonistas de un documento urbanístico que les afecta, todo ello en la búsqueda del mejor interés para la colectividad.
- La ciudadanía, al entender y sentirse partícipe del planeamiento a desarrollar en sus principales decisiones, lo hace suyo y lo asimila, siendo ésta la mejor garantía de su posterior aceptación y cumplimiento.

Y en este sentido el Proceso que se pretende implementar mediante el presente Plan tiene como objeto la difusión y la toma en consideración de la opinión de la ciudadanía en relación con el futuro Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.), de la UC-86.

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.

2 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Con el presente Plan de Participación se pretende dar cumplimiento a las exigencias legalmente previstas del art. 7 D.F.Leg. 1/2017:

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

Más allá de que como cualquier iniciativa urbanística o de otra índole se pueda considerar que cualquier ciudadano de Tafalla puede estar interesado y el proceso de participación ciudadana estará abierto y fomentará esa amplia difusión y participación, como agentes sociales y ciudadanos con un particular interés en este Plan de Participación cabe identificar a los siguientes:

- La Promotora de la iniciativa, SOC. COOP. LA SARDA.
- El Ayuntamiento de Tafalla.
- Vecinos y propietarios de terrenos colindantes de la UC-86, es decir, de la parcela catastral 196 del polígono 32. Según información catastral las parcelas catastrales colindantes son:
 - Parcela 199 polígono 32
 - Parcela 385 polígono 32
 - Parcela 524 polígono 32
 - Parcela 690 polígono 32
- No obstante, dada la proximidad de la AR-2 al ámbito de la UC-86 la promotora de esta actuación va a efectuar un especial esfuerzo por informar y dar voz en este proceso consultivo a la mayor parte de propietarios de dicho Área.

2.2 RESUMEN DE PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

La ordenación que se pretende en el futuro Plan Especial de Actuación Urbana de la UC-86 modifica ampliándola tanto el área ocupable como la edificabilidad de la parcela, incrementando su capacidad hasta alcanzar los 0,55 m²/m², para permitir la ampliación de la actividad, construyendo así nuevas edificaciones, todo ello de conformidad con las actuaciones ya permitidas por la ficha urbanística de dicha Unidad recogida en el planeamiento vigente.

También se modifica la altura máxima de las construcciones para permitir la construcción de naves de almacenamiento agrícola de nueva generación, pasando de los actuales 7,30 m a alero a 10 m a alero.

El futuro PEAU deberá determinar con el nivel de pormenorización exigible al instrumento de planeamiento último y más detallado el nuevo área ocupable por las nuevas edificaciones que en su momento se construirán mediante los correspondientes proyectos de ejecución.

No obstante en este documento y cumpliendo las exigencias legales, se presentan y analizan diferentes alternativas de ordenación y ubicación de las futuras edificaciones para la mejor comprensión de lo que se pretende y con el fin de posibilitar la formulación de sugerencias por parte de la ciudadanía.

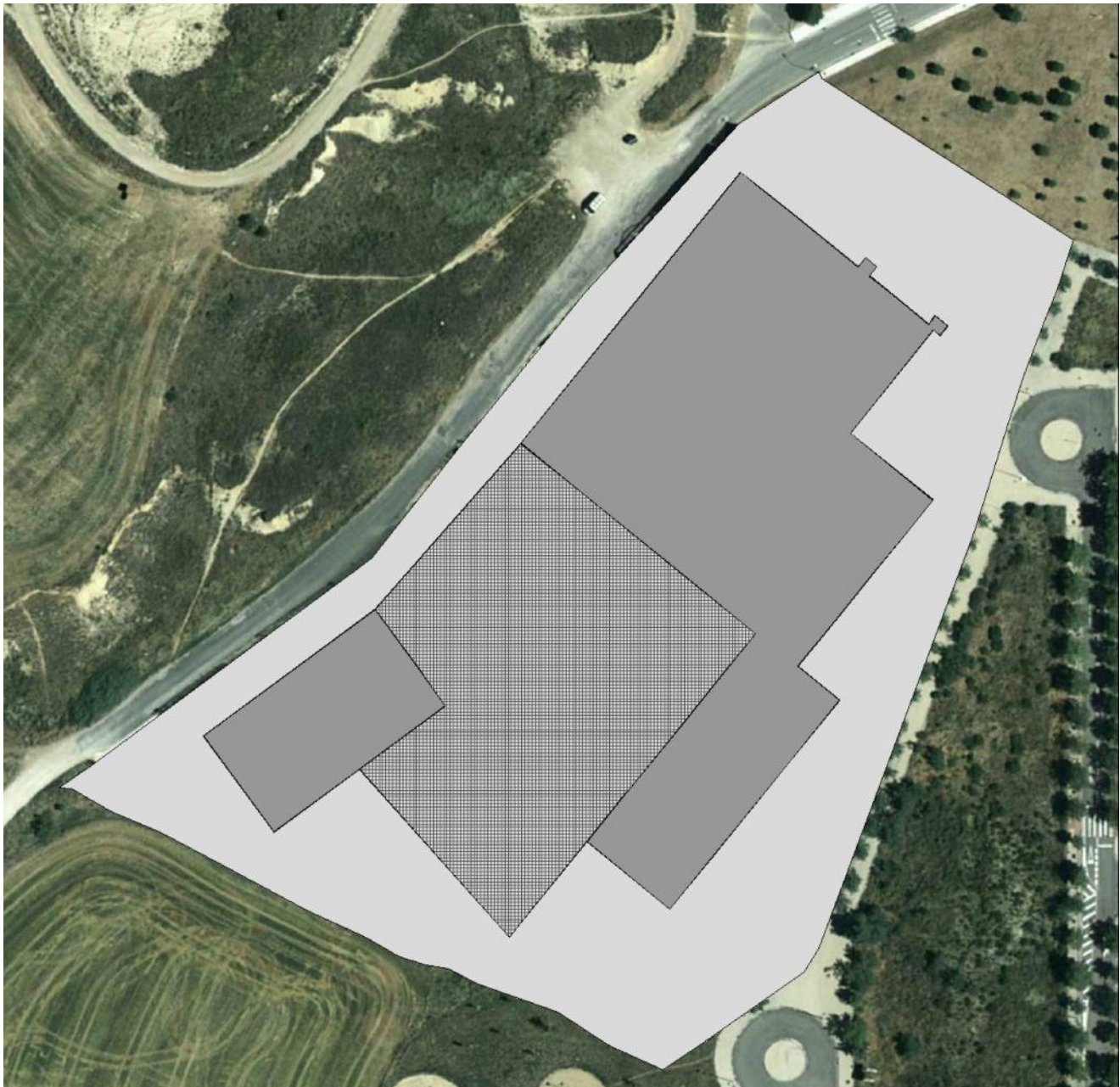
Se formulan a continuación, conforme a lo previsto en el art. 7.4 DF 1/2017, esas diferentes alternativas valoradas




PROPUESTA ALTERNATIVA 1:

En esta primera propuesta se ordenan las nuevas edificaciones en el espacio actual central, completando una única edificación.

Esta propuesta permite una edificación compacta que permitiría una sola gestión de flujos de trabajo.

El impacto visual de las nuevas edificaciones sobre el entorno sería menor puesto que las nuevas edificaciones quedarían ocultas por las preexistentes.



	SUPERFICIE DE PARCELA: 17.389,49 m ²
	EDIFICACIÓN EXISTENTE: 5.757,47 m ²
	EDIFICACIÓN PREVISTA: 3.770,00 m ²

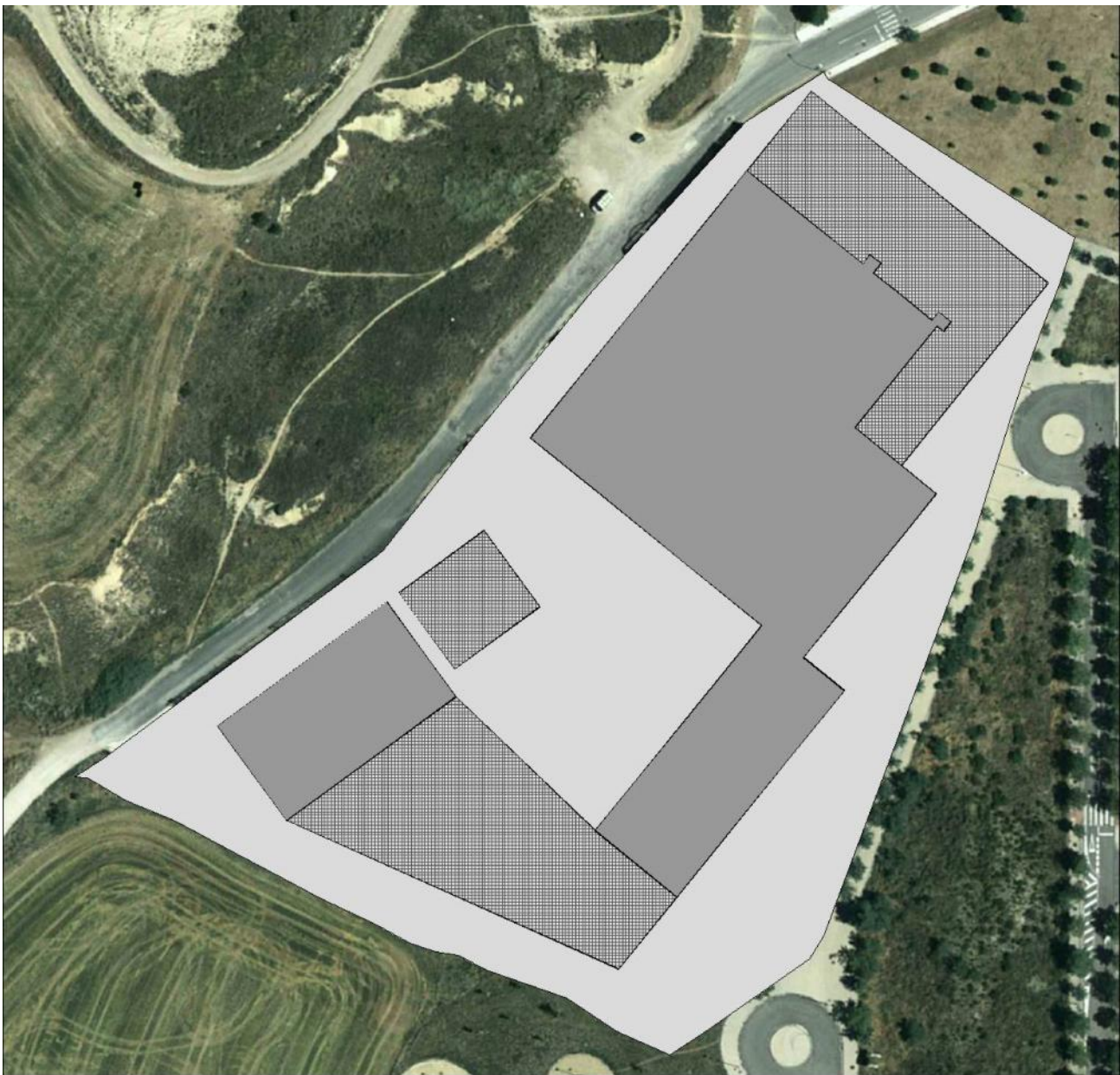
PROPUESTA ALTERNATIVA 2:




En esta segunda propuesta se ordenan las nuevas edificaciones en el espacio perimetral del recinto, ampliando la implantación industrial.

Esta propuesta permite una edificación disgregada que permitiría una diversificación de los trabajos y producciones; y permitiría mantener las explanadas de acopio y maniobra de vehículos.

El impacto visual de las nuevas edificaciones sobre el entorno sería mayor puesto que las nuevas edificaciones quedarían expuestas en los límites de la parcela. No obstante la "modificación P.G.O.U. de Tafalla alto de las cruces" redactado en 1991, ya consideraba entre sus determinaciones que se instalara un vallado perimetral transparente con seto de una altura de 2 m y una línea de arbolado de porte alto (Chopos) para minimizar el impacto visual que las nuevas nave a edificar puedan causar en el entorno.

En esta modificación Se ha optado por mantener dicha medida en ambas propuesta alternativas.



	SUPERFICIE DE PARCELA: 17.389,49 m ²
	EDIFICACIÓN EXISTENTE: 5.757,47 m ²
	EDIFICACIÓN PREVISTA: 3.770,00 m ²

2.3 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el Art. 7.4 de la LF 35/2002 es necesario incluir un apartado sobre “Sostenibilidad económica” de la modificación propuesta con el fin de garantizar que la propuesta que resulte sea viable desde el punto de vista económico.

Dicha viabilidad se entiende por un lado desde el punto de vista del promotor y el margen que la operación permita y por otro lado desde el Ayuntamiento y los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse el proyecto como en el futuro.

En esta fase de ideas en la que nos encontramos la viabilidad económica solo puede plantearse de manera muy aproximada.

2.3.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Ingresos para la Hacienda Municipal

Como ya se ha apuntado a lo largo del presente Plan de Participación la futura ordenación de la UC-86 que recogerá el PEAU que se redactará seguidamente a la finalización de este proceso consultivo va a suponer el aumento del área ocupable y de la edificabilidad actualmente consolidada en la parcela 196. Ello implicará el deber de cesión al Ayuntamiento de Tafalla del 10% del incremento de aprovechamiento que se posibilitará a través del PEAU, como participación de la Comunidad, representada por la Administración actuante, en las plusvalías que esta actuación conllevará. Como la localización de aprovechamiento en esa parcela para su cesión al Ayuntamiento carecería de sentido y utilidad para dicha Administración, el propio PEAU contemplará su sustitución por el equivalente económico, debidamente calculado mediante el método residual estático para determinar el valor de repercusión del suelo.

Además, la ejecución de las nuevas edificaciones en la parcela quedará sujeta al pago del ICIO y las tasas por las licencias urbanísticas municipales.

Dentro de los ingresos periódicos que adicionalmente obtendrá la hacienda local de Tafalla, debe destacarse el incremento de la partida del impuesto municipal de contribución urbana por cuanto los incrementos de edificabilidad habrán de suponer un cambio en la valoración de la parcela, que incrementará la cuantía total del tributo aun aplicándose el mismo tipo de gravamen continuado en el tiempo.

Gastos para la Hacienda Municipal

Por el contrario, no se espera que la actuación obligue al Ayuntamiento a asumir mayores gastos o cargas, ni incremento de inversión alguno, ni siquiera de mantenimiento de la urbanización (calle Miranda de Arga), habida cuenta de que se trata de una mera ampliación ya prevista en el Plan Municipal de unas instalaciones ya existentes y que se van a materializar en la misma parcela.

No existen redes públicas dentro del ámbito, ni existentes, ni previstas. No existe ningún gasto derivado de una actuación urbanizadora que haya que valorar, puesto que no se plantea más que la posibilidad de una mayor edificación en parcelas ya urbanizadas cuyo incremento edificatorio no requiere obras de urbanización más allá de las que asuma la propia promotora por indicación municipal para reurbanizar y mejorar la calle Miranda de Arga.

Ello significa que el Ayuntamiento no tendrá que hacer frente ni a la ejecución de estos nuevos espacios y equipamientos, ni tampoco a un mayor coste por mantenimiento de los mismos.

El Ayuntamiento de Tafalla no tiene que hacerse cargo de ningún otro gasto adicional permanente en el tiempo derivado del desarrollo de las actuaciones que se deriven del PEAU, ya que, además, las infraestructuras existentes relacionadas con el abastecimiento y saneamiento de aguas, recogida de RSU, energía, telecomunicaciones, etc., son adecuadas, dimensionadas incluso para el incremento que se plantea, y no es necesario afrontar ningún coste adicional.

En definitiva, y como conclusión final, debe indicarse que la propuesta del futuro PEAU es viable económicamente para la promotora del mismo y sostenible para el Ayuntamiento pues no va a generar un desequilibrio negativo en los presupuestos municipales.

2.4 METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

Hasta la entrada en vigor de la modificación en 2015 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 ha venido produciendo 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 la introducción del vigente art. 7 D.F.Leg. 1/17, precedido e inspirado por la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, se ha producido un verdadero reforzamiento de la participación ciudadana y de los procesos consultivos a la ciudadanía que en el caso de la función pública urbanística resulta particularmente necesaria según expusimos más arriba.

Con el proceso de participación ciudadana tendríamos, además de ese periodo de exposición pública que se mantiene tras la aprobación inicial de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, un periodo previo, incluso a la propia formulación del instrumento de ordenación, para conocer la opinión y las sugerencias de la ciudadanía.

Se trata de aunar ambos elementos, y tratar de hacer a la ciudadanía partícipe 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, a dotar 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 previsiblemente en la disminución de alegaciones en el proceso de aprobación del instrumento urbanístico, o al menos en que esas alegaciones sean menos genéricas y más apegadas al contenido de la posterior ordenación.

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.

A partir de estas líneas maestras que acabamos de exponer podemos diseccionar el Plan de Participación que se inicia con la redacción y difusión de este documento en las siguientes fases:

2.4.1. Apertura del proceso de participación ciudadana y difusión del Plan de Participación.

Tras la redacción y difusión del presente documento mediante su buzoneo y/o remisión a los agentes sociales, su entrega en el Ayuntamiento de Tafalla para su puesta a disposición tanto de los concejales como de los ciudadanos que acudan al Tablón de Anuncios o como es más habitual en estos momentos a las páginas y portales de transparencia y noticias de interés municipal, se podrá entender que ha dado comienzo el proceso de participación ciudadana. Toda vez que la Cooperativa tiene un gran arraigo social en la localidad habida cuenta que sus cooperativistas no dejan de ser vecinos

integrados en dicha entidad para la mejor defensa y consecución de sus objetivos y fines, también se utilizarán cuantos medios de difusión e información utiliza normalmente de Cooperativa para llegar no solo a sus miembros sino a toda la ciudadanía (su propia página web, anuncios en periódicos locales de mayor difusión, etc.).

2.4.2. Reunión informativa.

Se celebrará como mínimo, aunque previsiblemente y dada la naturaleza y alcance de la actuación será más que suficiente, una reunión informativa en la sede de SOC. COOP. LA SARDA (que cuenta con una sala de reuniones para los cooperativistas) con la finalidad de explicar el contenido y finalidades perseguidas con la futura redacción y tramitación de un PEAU cuya celebración será anunciada con la suficiente antelación. Los titulares de las parcelas colindantes anteriormente indicadas serán invitados individualmente. Se fomentará y facilitará la intervención activa de los asistentes en la reunión y asistirá el equipo redactor del Plan de Participación y del futuro PEAU para ofrecer cuantas explicaciones sean demandadas por los interesados. De la reunión se llevará control de asistencia y se levantará acta para dejarla incorporada al proceso consultivo y será difundida a través de la web de la Cooperativa, el tablón de anuncios físico y virtual del Ayuntamiento y su remisión a los agentes sociales.

2.4.3. Período de información pública.

Tras la reunión informativa se abrirá un periodo de no menos de diez días naturales dentro del cual cualquier interesado o ciudadano pueda formular las propuestas de colaboración y sugerencias en relación a lo expuesto en la reunión informativa o al contenido del Plan de Participación que tengan por conveniente, y que podrán hacerse llegar vía e-mail, a través de enlace en la web de la Cooperativa o del Ayuntamiento si así lo dispusiera la Administración actuante, o mediante la presentación física de escritos e instancias tanto en la sede de la Cooperativa como en el Registro de entrada del Ayuntamiento.

2.4.4. Resultados del proceso participativo.

Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado que serán remitidas a todos los agentes sociales identificados en este documento, se subirán a la Web municipal y a la de la Cooperativa para darles la máxima difusión posible. En todo caso, esas conclusiones serán tenidas en consideración y formarán parte del PEAU a redactar en su momento.

Tafalla, octubre de 2019



Sergio Murillo Saldias
ARQUITECTO colegiado nº 3.528 C.O.A.V.N.