

## **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

**ABRIL DE 2.021**

## DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

### 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

El Ayuntamiento de Villatuerta, de oficio, va a proceder al trámite de modificación de planeamiento con el fin de ajustar los usos lucrativos previstos para su desarrollo en las parcelas destinadas a usos industriales del suelo urbano consolidado emplazadas en las denominadas unidades UI-1 y S-4.

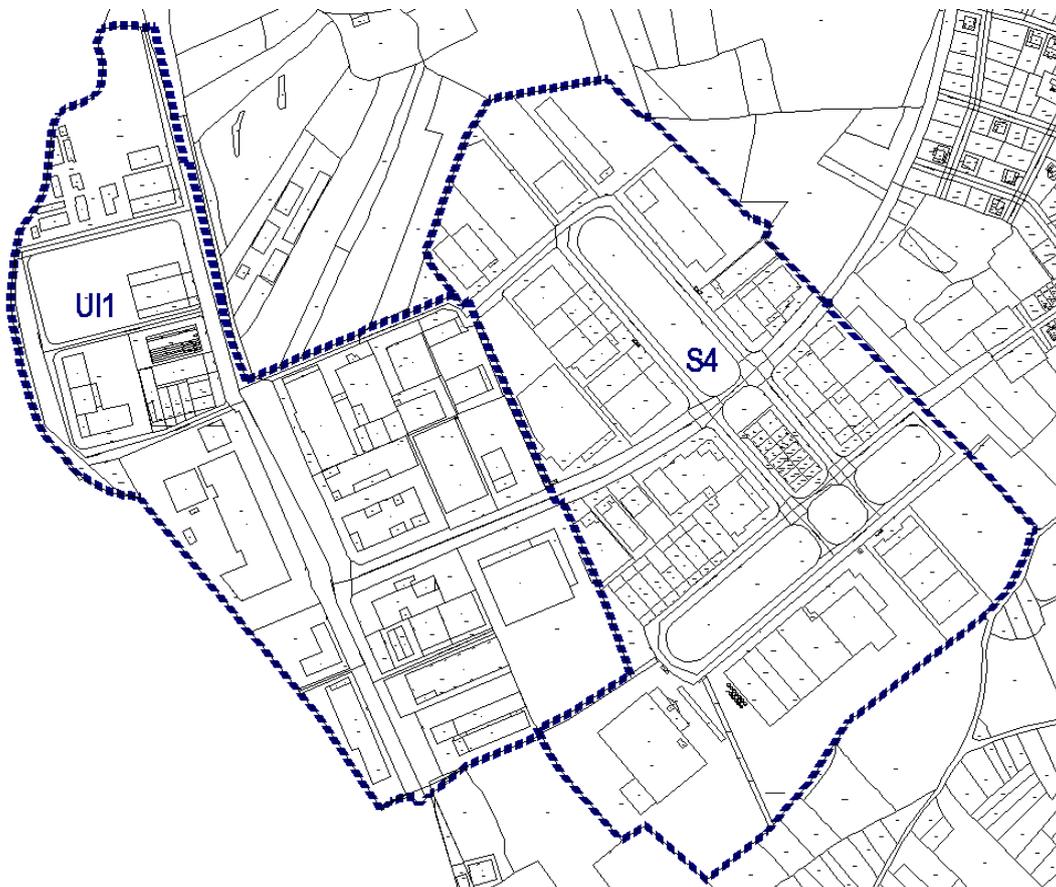
También para estas zonas se pretende ajustar la dimensión de las parcelas, de tal forma que se posibilite la segregación, en ciertas condiciones, de las mismas.

### 2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La normativa vigente para estos suelos es:

- Normas Subsidiarias de Villatuerta, vigentes desde 07/07/93.
- Plan Parcial Polígono Industrial San Miguel, vigente desde 22/09/89 y sus modificaciones posteriores, particularmente:
  - Modificación Polígono San Miguel definición de parcelas, vigente desde 02/11/92.
  - Modificación Polígono San Miguel Zona Consolidada, vigente desde 07/10/94.
  - Estudio de Detalle Parcela 1\_1453 vigente desde 15/08/08.

El ámbito de la presente modificación es el reflejado en la imagen siguiente.



### 3. PROCEDENCIA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El artículo 7 de la LF 35/2002 establece que los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales y los Planes Especiales, 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.

La presente modificación no plantea actuaciones de nueva urbanización y en cuanto al ámbito de afección, altera determinaciones pormenorizada del suelo urbano. De acuerdo con lo previsto por el DFL 1/2017, el instrumento a tramitar sería un PEAU (Plan Especial de Actuación Urbana) en el suelo urbano.

A la vista de lo contenido en el artículo 7, el documento está sujeto a este procedimiento por corresponderse con un PEAU. Así se define el presente Plan de Participación, en el cual se establecen las siguientes cuestiones, según lo previsto por la Ley Foral:

#### AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO:

El Ayuntamiento de Villatuerta, los propietarios de parcelas de suelo industrial y la ciudadanía en general.

#### SITUACIÓN DE PARTIDA EN CUANTO A LOS USOS:

Actualmente en el ámbito del polígono industrial definido por el Plan Parcial, se establece que el uso principal es el industrial, excepto para las parcelas destinadas a usos comerciales emplazadas en la zona central (parcelas catastrales 8, 214, 318, 465, 510, 568, 578, 608, 633, 647, 650, 652 a 655 del polígono 1) y que están siendo ahora objeto del trámite de un PEAU destinado precisamente a ajustar los usos pormenorizados.

<https://gissiu.tracasa.es/navegar/iframeLegend.aspx?UNIVERSE=PP\\011540\\101&CODMUN=257&PIXANCHO=1164&PIXALTO=801>



No se establece ninguna normativa de pormenorización de usos de tal forma que los únicos implantables son los industriales.

Sin embargo, hay ciertas actividades de servicios que pueden llegar a requerir de puntos de venta minorista o mayorista o zonas de venta al público de pequeña entidad vinculadas al uso principal industrial.

En cuanto a la normativa foral, existe una ley reguladora del comercio en Navarra, LF 17/2.001, que establece entre otras cuestiones, lo siguiente:

Artículo 2, Principios Rectores (según redacción de L.F. 6/2.010)

*La presente Ley Foral se regirá por los siguientes principios rectores, potenciando;*

*a) El mantenimiento del sistema del comercio minorista dentro del núcleo urbano de los municipios navarros.*

*b) El acceso en condiciones de igualdad y diversidad a la oferta y formatos comerciales.*

*c) El crecimiento armonioso y equilibrado de actividades comerciales aspirando a un desarrollo sostenible del entorno urbano.*

*d) El mantenimiento de un nivel elevado de calidad en la prestación de los servicios.*

*e) La participación de agentes sociales, en especial de los consumidores, en el desarrollo comercial.*

Artículo 16. Principios que rigen la instalación de los establecimientos comerciales.

*La implantación o instalación de los establecimientos comerciales minoristas estará sujeta a los siguientes principios:*

*a) Libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y libertad de empresa en el marco de la economía de mercado.*

*b) Simplicidad de los trámites en el acceso a una actividad de servicios y en su ejercicio.*

*c) Proporcionalidad en el otorgamiento de autorizaciones, en consideración al interés general.*

*d) Favorecimiento del comercio dentro del núcleo urbano de los municipios, así como de la renovación y regeneración urbana.*

*e) Potenciación de un modelo de ciudad en el que exista una armonía entre los usos residenciales y las actividades comerciales.*

*f) Crecimiento armonioso y equilibrado de actividades comerciales aspirando a un desarrollo sostenible del entorno urbano y reduciendo al máximo el impacto de las implantaciones sobre el territorio.*

*g) Reducción de la movilidad con la finalidad de evitar los desplazamientos innecesarios que congestionan las infraestructuras públicas e incrementan la contaminación atmosférica.*

*h) Garantizar la diversidad de oferta y de operadores, ofreciendo las máximas posibilidades para todos los ciudadanos y de todos los sectores sociales, especialmente los que se encuentren en situación de dependencia.*

*i) Ahorro y eficiencia en el consumo de energía, así como potenciación de las energías renovables.*

*j) Gestión adecuada de los residuos generados por la actividad con medidas dirigidas a su reducción y, en particular, al aprovechamiento de los residuos alimenticios.*

Artículo 18. Planes Generales Municipales.

*1. Los Planes Generales Municipales deberán ajustarse en la ordenación del uso comercial, además de a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los principios y criterios establecidos por la presente Ley Foral así como por los Planes de Ordenación Territorial.*

*2. El Planeamiento General Municipal habrá de incluir, a los efectos del uso comercial, las siguientes determinaciones:*

a) Una delimitación de los suelos urbano y urbanizable que mejor se adapte al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios recogidos en la presente Ley Foral en sus artículos 16, 17 y 19.6.

b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.

c) Un plan de atracción y ordenación comercial. Contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad.

Las NNSS previas a este texto legal, no incluye los contenidos establecidos por esta ley ni evalúa la conveniencia de la presencia de un comercio fuera del núcleo urbano.

Por último, es importante destacar las condiciones de movilidad y accesibilidad rodada y peatonal hasta las áreas industriales.

La conexión del polígono industrial con el suelo urbano residencial está asegurada mediante una acera de dimension suficiente que circula a ambos lados de la calle Larresbeltza.



Distinta situación tiene la franja del polígono consolidado ubicado en las magenenes de la carretera Estella-Tafalla: NA-132, donde se observan discontinuidades así como tramos sin recorrido peatonal definido.



Reservas de aparcamiento: Se considera que, como criterio general, debería acreditarse la disponibilidad de al menos dos plazas de aparcamiento en espacio público por cada 100 m2 construidos de zonas de venta al público.

**SITUACIÓN DE PARTIDA EN CUANTO A LA DIMENSIÓN DE LAS PARCELAS:**

La normativa no establece las posibilidades de segregación de las parcelas industriales, si bien la memoria del Plan Parcial impone determinadas condiciones, a las parcelas, que son las detalladas en el punto 11.3, y dicen:

- Retranqueos obligatorios de 9 a 15 m. según la zona y viales.
- Ocupaciones obligatorias que darán una continuidad en la imagen de las fachadas.
- Ocupaciones máximas del 60 al 70%.
- Parcelas mínimas de 15 m. de fachada y entre 40 y 65 m. de fondo.

Para evaluar la posible segregacion de las parcela el condicionante e partida lo constituye sin duda la dimension media de las parcelas industriales en tanto en cuanto este dato condiciona la reserva de plazas de aparcamiento (segun lo establecido por el artículo 26 del DF 85/95 según redacción del DF 589/1999 vigente desde 10/12/99) que queda definida d ela siguiente manera:

- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media inferior a 1.500 m2: 1 plaza por cada 70 m2 de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 1.500 m2 e inferior a 3.000 m2: 1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 3.000 m2 e inferior a 5.000 m2: 1 plaza por cada 150 m2 de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 5.000 m2 e inferior a 20.000 m2: 1 plaza por cada 200 m2 de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 20.000 m2: no será necesario prever plazas de aparcamiento ubicadas en espacio público.

Se han estudiado las reservas del polígono S-4 conforme a los datos recogidos en el planeamiento vigente según lo reflejado en el apartado 2 de esta memoria y detectamos lo siguiente:

ÁMBITO	Nº PARCELAS		SUPERFICIE PRIVADA	EDIFICABILIDAD	NORMATIVA
	Real	Urbanístico	m2	m2	
S-4 Industrial	42	53	163.726,00	97.884,00	Modif PP San Miguel 02/11/92
S-4 Comercial	15	16	2.584,00	2.777,00	Ed Parcela 143_1 15/08/08
UI-1	31	14	138.001,50	84.168,00	Modif PP San Miguel Zona Consolidada 07/10/94

ÁMBITO	PARCELA MEDIA m2	RESERVA MÍNIMA	R. ACTUAL E. PÚBLICO	R. ACTUAL E. USO PUBLICO	total
		plazas	plazas eepp	plazas eepp	
S-4 Industrial	3.263,66	653	211	843	1.054
S-4 Comercial	161,50	40	40	0	40
UI-1	4.451,66	561	345	0	345

La reserva en espacio de aparcamiento en espacio de uso publico puede desarrollarse dentro de la parcela privada.

De los datos obtenidos cabe concluir que:

- no cabría la segregación de las parcelas industriales situadas en el ámbito de la UI-1

- para el S-4 Industrial, la reserva actual equivale a la exigible para una parcela media mayor o igual a 1.500 m<sup>2</sup>. (97.884 m<sup>2</sup> edificados/ 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificados = 978 plazas < 1.054 plazas.

Se ha evaluado la suficiencia de la reserva estudiando una parcela mínima de 10 m de frente y 800 m<sup>2</sup> de superficie, obteniéndose los siguientes resultados:

PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
			por superficie	por frente	previsto
MANZANA A	m <sup>2</sup>	m			
A1	2.438,00	40	3,0	4,0	3
A2	1.080,00	20	1,4	2,0	1
A3	1.382,00	43	1,7	4,3	1
A4	1.504,00	43	1,9	4,3	1
A5	1.193,00	20	1,5	2,0	1
A6	2.637,00	33	3,3	3,3	3
SUBTOTAL	10.234,00				10

PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
			por superficie	por frente	previsto
MANZANA B	m <sup>2</sup>	m			
B1	2.104,00	43	2,6	4,3	2
B2	810,00	15	1,0	1,5	1
B3	810,00	15	1,0	1,5	1
B4	810,00	15	1,0	1,5	1
B5	810,00	15	1,0	1,5	1
B6	810,00	15	1,0	1,5	1
B7	810,00	15	1,0	1,5	1
B8	810,00	15	1,0	1,5	1
B9	810,00	15	1,0	1,5	1
B10	810,00	15	1,0	1,5	1
B11	1.855,00	30	2,3	3,0	2
B12	2.327,00	43	2,9	4,3	2
B13	1.582,00	25	2,0	2,5	2
B14	1.686,00	25	2,1	2,5	2
B15	1.815,00	25	2,3	2,5	2
B16	1.970,00	25	2,5	2,5	2
B17	2.579,00	20	3,2	2,0	2
SUBTOTAL	23.208,00				25

PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
			por superficie	por frente	previsto
MANZANA C	m <sup>2</sup>	m			
C1	4.445,00	25	5,6	2,5	2
C2	5.670,00	35	7,1	3,5	3
C3	5.625,00	35	7,0	3,5	3
C4	5.580,00	35	7,0	3,5	3
C5	5.570,00	35	7,0	3,5	3
C6	8.750,00	29	10,9	2,9	2
C7	25.571,00	50	32,0	5,0	5
SUBTOTAL	61.211,00				21

PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
			por superficie	por frente	previsto
MANZANA D	m2	m			
D1	1.890,00	33	2,4	3,3	2
D2	1.100,00	20	1,4	2,0	1
D3	1.600,00	20	2,0	2,0	2
D4	2.130,00	25	2,7	2,5	2
D5	2.302,00	25	2,9	2,5	2
D6	2.140,00	25	2,7	2,5	2
D7	2.078,00	25	2,6	2,5	2
D8	2.018,00	25	2,5	2,5	2
D9	1.912,00	25	2,4	2,5	2
D10	9.520,00	20	11,9	2,0	2
D11	6.500,00	35	8,1	3,5	3
D12	5.080,00	30	6,4	3,0	3
D13	3.301,00	25	4,1	2,5	2
D14	2.390,00	25	3,0	2,5	2
SUBTOTAL	43.961,00				29
PARCELA	SUPERFICIE	FRENTE EDIF	SEGRE MAXIMO		
MANZANA E	m2	m	por superficie	por frente	previsto
E1	3.210,00	35	4,0	3,5	3
E2	1.750,00	25	2,2	2,5	2
E3	1.750,00	25	2,2	2,5	2
E4	1.750,00	25	2,2	2,5	2
E5	1.750,00	25	2,2	2,5	2
E6	3.800,00	42	4,8	4,2	4
E7	3.360,00	30	4,2	3,0	3
E8	3.372,00	44	4,2	4,4	4
E9	4.370,00	28	5,5	2,8	2
SUBTOTAL	25.112,00				24
TOTAL	163.726,00				109

Aplicando estos datos, la superficie de parcela media ascendería a (163.726 m<sup>2</sup>/109 parcelas) 1.502,07 m<sup>2</sup>, resultando que la reseva actual de plazas de aparcamiento sería suficiente.

#### RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:

Se plantean tres propuestas de ordenación:

- la propuesta 0, mantener la situación actual, seguir sin establecer una regulación de los usos complementarios o compatibles con los industriales y sin regular las segregaciones de parcela.
- la propuesta 1, consistente en restringir los usos comerciales en las áreas industriales, imposibilitando su implantación y la segregación de parcelas.
- la propuesta 2, sería:
  - permitir la implantación de usos comerciales que tengan una superficie útil para venta y exposición de productos inferior a 2.500 metros cuadrados, siempre y cuando

acrediten disponer de una reserva mínima de al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en espacios de uso público.

- o Permitir la segregación de las parcelas industriales en el S4 siempre y cuando cuenten las resultantes con un frente mínimo a vial de 10 m y una superficie de parcela de 800 m<sup>2</sup>.

#### MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

La propuesta no tiene incidencia económica más allá de los ingresos derivados por la implantación de las industrias o comercios que se entienden equiparables a los actuales.

#### METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

Se iniciará el proceso colgando la documentación en la web municipal e invitando públicamente a participar.

Se abrirá un periodo de al menos 20 días durante el cual se podrán comunicar vía e-mail las sugerencias a lo expuesto en la web para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.

Podrán realizarse igualmente consultas telefónicas y presenciales solicitando cita previa en el Ayuntamiento de Villatuerta.

Para iniciar esta primera reunión se invitará a la participación ciudadana por los siguientes cauces:

- Colocando o buzoneando la información en las áreas de los polígonos o mediante correo electrónico.
- Se realizará una invitación abierta mediante bando en los lugares habituales y anuncio en el tablón municipal al objeto de celebrar una charla explicativa sobre el objeto del trámite. A la vista del resultado de la sesión se valorará la necesidad de realizar una segunda sesión y así sucesivamente.

En Pamplona, a ABRIL DE 2.021.

La arquitecta