

## **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

**SEPTIEMBRE DE 2.025**

## DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

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

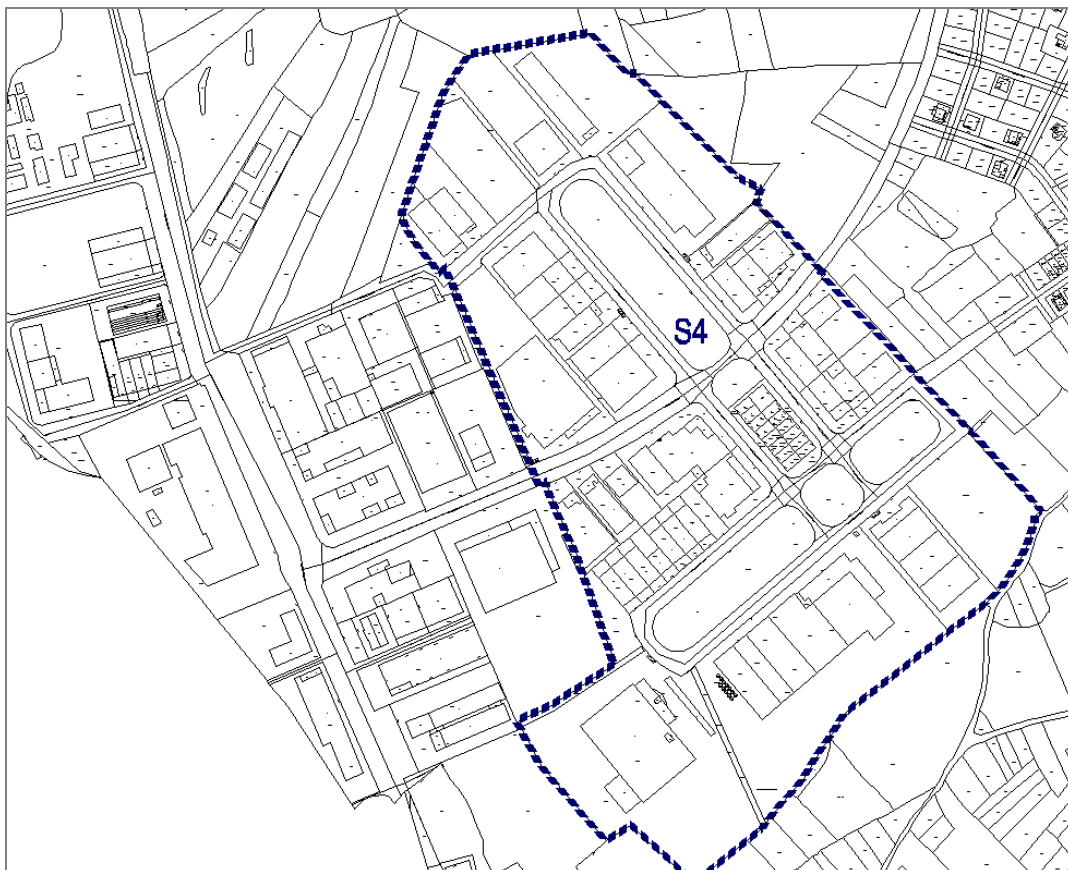
El Ayuntamiento de Villatuerta, de oficio, va a proceder al trámite de modificación de planeamiento con el fin de ajustar las construcciones toleradas en las parcelas libres privadas y fuera de las alineaciones edificatorias en las parcelas destinadas a usos industriales del suelo urbano consolidado emplazadas en la denominada unidad S-4.

### 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.
  - Modificación de Ordenanzas zona consolidada polígono industrial San Miguel, vigente desde 23/09/15.

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



### 3. PROCEDENCIA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El artículo 7 del DFL 1/2.017 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 1/2.017, a priori y conforme a lo establecido por el artículo 77 el instrumento a tramitar podría ser un PEAU (Plan Especial de Actuación Urbana) en el suelo urbano o bien una modificación al Plan Parcial.

Según establece el artículo 90. 5 relativo al suelo urbano: *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.*

Y, por su parte, según establece el artículo 61.2 relativo a los Planes Especiales:

*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.*

En conclusión, el instrumento a tramitar debe ser un Plan Especial de Actuación Urbana. Por lo tanto y a la vista de lo contenido en el artículo 7, el documento está sujeto a participación ciudadana. 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.

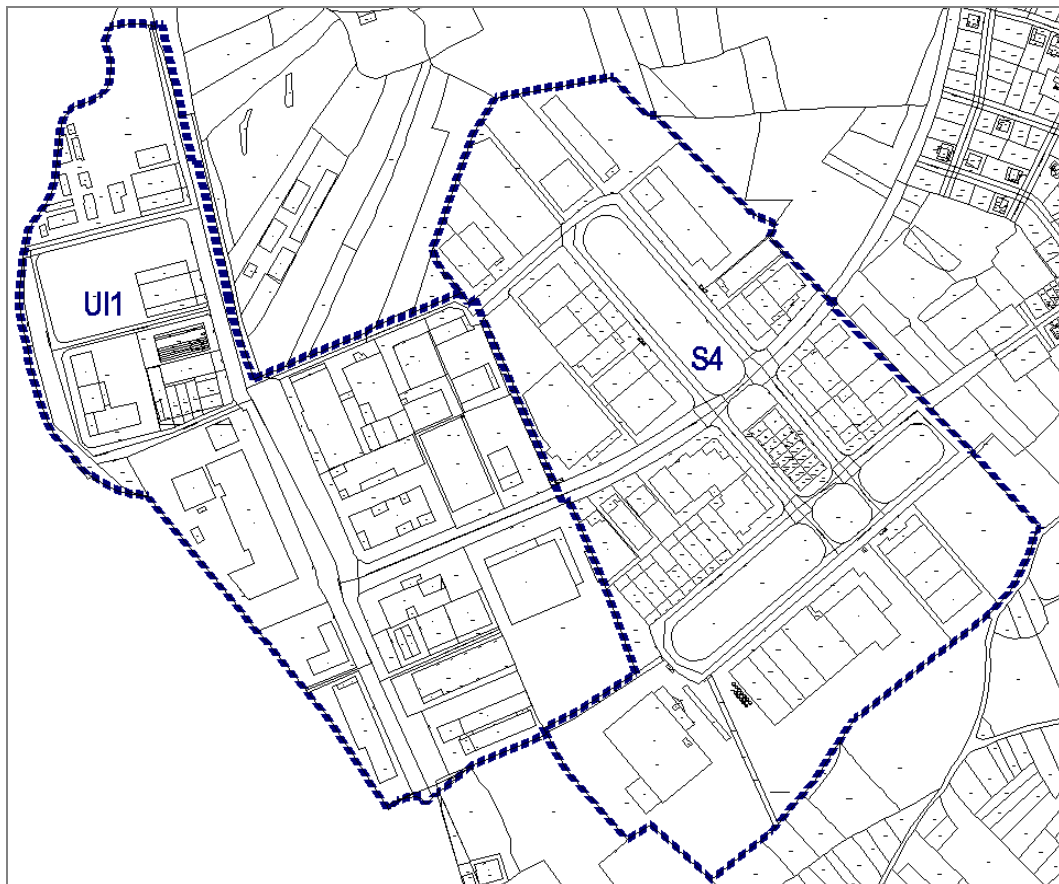
#### SITUACIÓN DE PARTIDA:

El régimen de las parcelas libres privadas del sector S-4 queda regulado por el artículo 24 del Plan Parcial que establece lo siguiente:

*En el espacio libre entre la fachada principal y la vía pública se situarán los aparcamientos mínimos que se especifican en esta ordenanza para cada tipo de parcela, debiendo estar estos aparcamientos, así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados, aconsejándose como material de acabado el mismo de la acera.*

*El resto del terreno libre podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en el proyecto de edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se dispondrán también las plazas de aparcamientos que además de las mínimas exigidas sean necesarias para todo el personal y las necesidades propias de la industria.*

*Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías u otros objetos, así como situar cualquier tipo de instalaciones.*



Sin embargo, sorprendentemente, en la zona industrial colindante, la UI-1, un área industrial que ya existía cuando se desarrolla el denominado polígono industrial nuevo y que quedó regulada por el mismo instrumento, si se permite la existencia de ciertas construcciones en las parcelas libres privadas tras la aprobación de una modificación en el año 2.015 (BON 190 de 23/09).

El nuevo artículo 32 incluido por esta modificación regula lo siguiente:

*En las zonas libres del interior de las parcelas debidas a retranqueos, se permite la colocación de los siguientes elementos:*

*En las zonas libres del interior de las parcelas debidas a retranqueos, se permite la colocación de los siguientes elementos:*

- Construcciones auxiliares e instalaciones que por sus condiciones de uso deben emplazarse en el exterior de las edificaciones. Por ejemplo, estación de servicio.
- Infraestructuras que se emplazan en el exterior. Por ejemplo, silos.
- Marquesinas de aparcamiento.

*En todo caso cumplirán los siguientes condicionados:*

- Las construcciones serán cubiertas pero abiertas.
- Computarán a efectos de aprovechamiento y ocupación.
- Su ocupación se limita a un máximo del 25% de la superficie libre.
- Se erigirán exclusivamente en una planta.
- Como criterio general, la altura libre máxima de las construcciones auxiliares será de 2,50 m (particularmente las destinadas a aparcamiento de turismos) pudiéndose ampliar

*justificadamente en base a la función del elemento previsto hasta una altura máxima libre de 6,00. En ningún caso sobrepasarán la altura de la edificación principal.*

- *Los soportes respetarán un retranqueo mínimo de 3,0 m desde el límite de parcela, permitiéndose vuelos hasta dicho límite, sin sobrepasarlo.*

#### PROBLEMÁTICA GENERADA:

El problema que se suscita es múltiple:

- por una parte, existe un claro agravio comparativo que no resulta justificado, dado que la finalidad última de que no existan construcciones en los frentes es preservar la imagen y la zona consolidada UI-1 está mucho más expuesta que el S-4
- por otra, existen necesidades funcionales que requieren de la edificación de algunas construcciones auxiliares en cualquier parcela del polígono (y así se ha trasladado al Ayuntamiento de Villatuerta) y la imposibilidad de hacerlo en el S-4 es limitante para las empresas emplazadas en esta zona.
- En tercer lugar, la edificabilidad del S-4, ya colmatada en muchos casos, dificulta la ejecución de estas construcciones.

#### RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:

Se plantean tres propuestas de ordenación:

- la ALTERNATIVA 0, mantener la situación actual.
- la ALTERNATIVA 1, consistente en restringir la implantación de construcciones en todas las parcelas, tanto del UI-1 como del S-4.
- la ALTERNATIVA 2, consistente en equiparar la normativa de ambas zonas y posibilitar la ejecución de estas pequeñas construcciones cuando la edificabilidad de la parcela esté colmatada.

En este caso deberán compensarse las cesiones equivalentes correspondientes a los aprovechamientos excedentarios que, conforme a lo establecido por el DFL 1/2.017, serán:

- El aprovechamiento de cesión obligatorio, consistente en el 10% del excedentario.
- El necesario para sufragar las cesiones de zonas verdes que proporcionalmente hubieran correspondido a ese incremento de edificabilidad.

Se calcula la cesión correspondiente de manera proporcional a las cesiones establecidas en su día por el Plan Parcial, con objeto de mantener el estándar de la superficie de espacios libres y zonas verdes sobre la superficie construida.

La superficie reservada en el plan parcial de 1989 correspondiente a la zona de ampliación de suelo industrial fue de 22.709 m<sup>2</sup> para una superficie total de 220.886 m<sup>2</sup>.

Esta superficie supone el 10,28% de la superficie total. En esta zona de ampliación, la superficie máxima construida establecida en el Plan Parcial fue de 97.887 m<sup>2</sup>, lo cual suponía un estándar de zonas verdes por m<sup>2</sup> construido de:  $Z_v = 22.709 \text{ m}^2 / 97.887 \text{ m}^2 = 0,232 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La compensación de las obligaciones de cesión correspondientes a estos excesos, conforme a lo previsto por el artículo 96.2.a del DFL 1/2.017, se realizará mediante la monetarización de su equivalente económico.

#### NORMATIVA PROPUESTA EN LA ALTERNATIVA 2

SECTOR S-4. Normativa urbanística del Plan Parcial del Sector San Miguel

**Artículo 24: Espacios libres en el interior de las parcelas**

En el espacio libre entre la fachada principal y la vía pública se situarán los aparcamientos mínimos que se especifican en esta ordenanza para cada tipo de parcela, debiendo estar estos aparcamientos, así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados, aconsejándose como material de acabado el mismo de la acera.

El resto del terreno libre podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en el proyecto de edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se dispondrán también las plazas de aparcamientos que además de las mínimas exigidas sean necesarias para todo el personal y las necesidades propias de la industria.

En las zonas libres del interior de las parcelas debidas a retranqueos, se permite la colocación de los siguientes elementos:

- Construcciones auxiliares e instalaciones que por sus condiciones de uso deben emplazarse en el exterior de las edificaciones. Por ejemplo, estación de servicio.
- Infraestructuras que se emplazan en el exterior. Por ejemplo, silos.
- Marquesinas de aparcamiento.

En todo caso cumplirán los siguientes condicionados:

- Las construcciones serán cubiertas pero abiertas.
- Computarán a efectos de aprovechamiento y ocupación.
- Su ocupación se limita a un máximo del 25% de la superficie libre.
- Se erigirán exclusivamente en una planta.
- Como criterio general, la altura libre máxima de las construcciones auxiliares será de 2,50 m (particularmente las destinadas a aparcamiento de turismos) pudiéndose ampliar justificadamente en base a la función del elemento previsto hasta una altura máxima libre de 6,00. En ningún caso sobrepasarán la altura de la edificación principal.
- Los soportes respetarán un retranqueo mínimo de 3,0 m desde el límite de parcela, permitiéndose vuelos hasta dicho límite, sin sobrepasarlo.

Podrán ejecutarse estas construcciones con la ocupación máxima prevista aún cuando se colmate la edificabilidad máxima de la parcela siempre y cuando se compensen económicamente los excesos generados en la siguiente proporción:

- Como compensación de los aprovechamientos de cesión gratuita a la administración actuante: Se deberá aportar el valor correspondiente a 0,10 m<sup>2</sup> de edificabilidad por cada m<sup>2</sup> de exceso sobre la edificabilidad adjudicada a la parcela por el planeamiento.
- Como compensación de las cesiones correspondientes de zonas verdes: Se deberá aportar el valor correspondiente a 0,232 m<sup>2</sup> de zonas verdes por cada m<sup>2</sup> de exceso sobre la edificabilidad adjudicada a la parcela por el planeamiento.
- Estas compensaciones se realizarán de manera paralela a la concesión de la licencia de obras y se monetizarán en base a los valores establecidos por la ponencia de valoración municipal vigente en el momento de su aplicación.

**MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:**

La propuesta no tiene incidencia económica más allá de los ingresos derivados por la implantación de las pequeñas construcciones.

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 1 mes 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.

En el marco del proceso, se celebrará una sesión abierta el jueves 2 de octubre en el horario establecido por el Ayuntamiento. Para asistir a la sesión abierta será necesario inscribirse en el Ayuntamiento. El plazo de inscripción se cerrará 24 horas antes de la celebración de la sesión. En caso de que no se hayan realizado inscripciones, no se celebrará.

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

En Pamplona, a SEPTIEMBRE DE 2.025.

La arquitecta