

PLAN DE PARTICIPACION DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DEL ÁREA DE RENOVACIÓN O REFORMA DE LA URBANIZACIÓN ARU-09, DEL PGM DE ARGUEDAS

1. CONTEXTO Y MARCO LEGAL

La Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno- reconoce el derecho de los ciudadanos a acceder a la información que obre en poder de la Administración, a través del Principio de participación y colaboración ciudadanas definido en su artículo 5 como la obligación de la Administración Pública en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios ha de garantizar que los ciudadanos y ciudadanas, tanto individual como colectivamente, puedan desde el conocimiento participar, colaborar e implicarse en la planificación, diseño, desarrollo y evaluación de las políticas públicas, así como en la toma de decisiones en los asuntos públicos. Por su parte, el art. 13 reconoce entre los derechos de los ciudadanos i) A ser informado sobre los distintos procesos abiertos a la participación ciudadana. j) A acceder con antelación suficiente a la información relativa a las propuestas sometidas a participación ciudadana con el fin de participar de manera real y efectiva en el diseño, elaboración, modificación, revisión y evaluación de planes, programas y otras propuestas sometidas a participación. Este derecho ha tenido una regulación más exhaustiva en la Ley Foral 12/2019 de Participación Democrática.

Si nos fijamos en la legislación propia y específica en materia urbanística, el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, recoge la participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, así como de sus modificaciones, con el objetivo de que dichos instrumentos se desarrollen conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad. En definitiva, se trata de que en la elaboración del planeamiento exista, de forma previa a la aprobación inicial, un proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados de carácter consultivo, cuyo alcance se hará depender del contenido y alcance del propio documento sustantivo.

En virtud del artículo 7.4 del TRLFOTU el proceso de participación de la ciudadanía debe instrumentarse a través de un plan de participación en el que se deben reflejar al menos los siguientes aspectos:

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana en ARGUEDAS

- Cuestiones “sociológicas” propiamente dichas tales como a quien se dirige el proceso (identificación de agentes) y cómo se va a realizar el mismo (metodología y herramientas que se propone utilizar).
- Aspectos urbanísticos: objeto del instrumento de planeamiento, resumen de las alternativas de ordenación, referencia en la medida de lo posible a la MSE.
- Conclusiones: Cómo se va a incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación

2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Estos procesos de participación tienen como finalidad que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración, en este caso modificación, 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 la modificación del Plan (Propuestas, desarrollo, etc.).
- Generar un espacio de debate y consulta y recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- Modelar en su caso, y teniendo siempre presente que el proceso es no vinculante, el contenido de la modificación.

3. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del Plan de Participación del **Plan Especial de Actuación Urbana - PEAU**, art. 61 TRLFOTU-, en el ámbito del Área de Renovación o Reforma de la Urbanización —suelo urbano no consolidado— **ARU-09 del PGM de Arguedas**.

La idea del Ayuntamiento es desarrollar el planeamiento pormenorizado del ámbito citado, del que el Ayuntamiento es propietario mayoritario, con la finalidad de disponer de suelo ordenado que posibilite a los vecinos del municipio la promoción de viviendas mediante cooperativas o agrupaciones de vecinos sin ánimo de lucro, o mediante la compra a empresas promotoras que pudieran estar interesadas en la promoción de viviendas en la localidad para cubrir la demanda creciente de las mismas, especialmente de los jóvenes.

El Área de Renovación o Reforma de la Urbanización ARU-09 se localiza al sureste del casco urbano de Arguedas y comprende los terrenos situados al este del grupo La Constitución. Es un suelo que requiere la ejecución de nuevas infraestructuras y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos.

En consecuencia, con lo anterior, el planeamiento municipal establece que la ordenación de este ámbito se realice mediante un Plan Especial de Actuación Urbana, instrumento cuya elaboración requiere, art. 7.3 TRLFOTU, un proceso de participación con la ciudadanía.

El sistema de actuación de la ARU-09 que se establecerá será el de cooperación o reparcelación voluntaria, toda vez que la propiedad del ámbito es mayoritariamente municipal. El PEAU establecerá la urbanización en fases o manzanas en función de las necesidades u demanda de suelo y viviendas.

El ARU-09 comprende una superficie de 8.300 m² en los que se podrán edificar un máximo de 5.395 m² destinados a uso residencial, en tipología -no excluyente- de vivienda unifamiliar.

El PGM señala para el área una serie de criterios que el PEAU deberá contemplar:

- La ordenación pormenorizada dará continuidad al camino existente en su interior lindante con el SP-05, prolongación de la Calle Bordón y que continua hasta la Calle Raimundo Lanás, y garantizará la continuidad de la trama del casco urbano de Arguedas mediante la realización de conexiones transversales con el grupo La Constitución.
- El Plan Especial que desarrolle el ámbito considerará las afecciones indicadas en el plano de ordenación estructurante O.5.B Estructura General Orgánico-Funcional, adoptando, en su caso, las medidas necesarias. Y en concreto, incorporará un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad de los terrenos, teniendo en cuenta la información facilitada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

4. MAPA DE AGENTES

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

Así a la vista de la incidencia de la modificación que se pretende desarrollar, se considera como interesado en la misma a todo vecino de la localidad, por tanto, se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía mediante la publicación de la misma en la página web municipal, así como en otros medios de difusión municipal -infoarguedas- y se emitirá un bando municipal.

5. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR

La legislación no establece cómo debe ser el proceso de participación que se efectúe, por lo tanto, cuál va a ser el formato que se dé al proceso y qué métodos o herramientas se van a emplear para hacer efectiva la participación debe ser evaluado por la Administración en base a la incidencia, trascendencia e implicaciones que ostente cada actuación sobre la que se participa.

En el caso que nos ocupa se propone el desarrollo de las siguientes actuaciones:

5.1.- CONSULTAS PREVIAS Y PARTICIPACIÓN

Se plantea el desarrollo de varias sesiones de participación abiertas a la ciudadanía para informar del proyecto y recabar aportaciones.

Las sesiones serán presenciales, de carácter informativo y con vocación de participación.

Se plantean las siguientes sesiones de participación:

a) Sesión inicial de consultas.

La primera de las sesiones, en la que todavía no se contará con una propuesta de ordenación, servirá para testear la demanda vecinal sobre las nuevas viviendas, preguntando a los interesados en adquirir vivienda sobre la tipología, superficie, número de habitaciones, si han de ser libres o de protección, para la compra o el alquiler, precio máximo que estuvieran dispuestos a pagar, etc.

La sesión tendrá una dinámica participativa mediante preguntas dirigidas y su duración estimada será de **90 minutos**.

Para la toma de información, además de la sesión de participación se elaborará un cuestionario online que estará accesible desde la web municipal.

Una vez se conozca la demanda existente y, conocidos los resultados del estudio geológico-geotécnico, se elaborará un primer esquema de ordenación que se llevará a participación.

Se propone como fecha para la celebración de esta primera sesión el día 21 de marzo a las 19 horas en la Casa de Cultura de Arguedas.

b) Sesión de participación de alternativas de ordenación.

En esta segunda sesión de participación se informará sobre la propuesta planteada y se recogerán las aportaciones de los interesados respecto a la ordenación urbanística.

La segunda sesión, ya sobre alternativas tendrá los siguientes objetivos:

1. Dar a conocer la actuación pretendida.
2. Recibir aportaciones/sugerencias por parte de las personas asistentes en la sesión.

Para ello, la sesión se plantea con la siguiente estructura general:

- Recibimiento de invitados, presentación del equipo técnico.
- Explicación del proceso de participación
- Presentación de las alternativas de ordenación el PEAU
- Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias,)

La metodología de trabajo de carácter participativo consistirá en una presentación por parte del Equipo Técnico de los contenidos de la sesión, con apoyo de un power point o de fichas explicativas en el que, en cumplimiento del artículo 7 TRLFOTU se recogerán cuestiones tales como la ordenación propuesta,

alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad económica de la actuación ,...

Tras la exposición se pasará a la fase participativa en la que las personas asistentes tendrán a su disposición un turno de preguntas y valoración; el equipo redactor, si es posible procederá a la resolución de las dudas y consultas expuestas.

Durante 20 días se habilitará la dirección en la web municipal "*Asunto: Participación PEAU ARU-9*" para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios —on line— sobre la actuación pretendida.

5.2. SESION DE RETORNO

En función del número de sugerencias que se presenten, de su grado de influencia o intensidad sobre el objetivo final perseguido y de si estas han sido o no contestadas por el equipo redactor en la propia sesión o por correo electrónico, se valorará la necesidad de realizar una sesión de retorno en la que se dará cuenta de en qué sentido se han tomado en consideración las sugerencias presentadas y las razones de justifican su asunción o no.

6. INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION AI PEAU QUE SE TRAMITE

Como documento conformante del PEAU a tramitar se incorporará un acta en la que se recoja el resultado de la participación efectuada. Las conclusiones que se presenten contendrán, a modo de índice, las siguientes cuestiones:

- 1- Plan de Participación aceptado por el Ayuntamiento.
- 2- Resumen de la exposición efectuada en la sesión de presentación mediante la incorporación del power point utilizado.
- 3- Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas tanto las presenciales como las realizadas online, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.

- 4- Indicación de las modificaciones introducidas en el PEAU propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.
- 5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

7.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Conforme se ha manifestado, las alternativas que se someterán a participación se elaborarán tras la sesión inicial de consultas y se incorporarán al presente Plan de Participación para dar cumplimiento al art. 7 del TRLFOTU

8.- REFERENCIA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El artículo 61 TRLFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) señala: "Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas".

La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico; así configura este documento con el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén

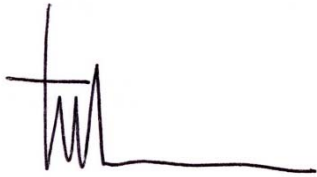
de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetización de ciertos deberes de cesión.

Y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan como para su mantenimiento posterior.

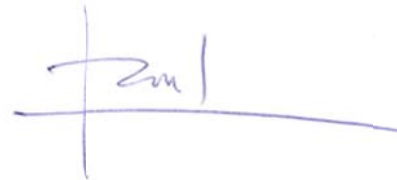
En el supuesto que nos ocupa, el PEAU va a determinar la cuantificación económica de los derechos y deberes de la actuación y el destino de los ingresos obtenidos como monetización de las cesiones correspondientes, lo que en todo caso supone un ingreso para el Ayuntamiento.

No obstante lo anterior, una vez se elabore la propuesta de ordenación, tras la primera de las sesiones de participación, se analizará con mayor detalle la viabilidad y sostenibilidad económica de la propuesta, y se incorporarán al presente Plan de Participación para dar cumplimiento al art. 7 del TRLFOTU.

En Pamplona y Tudela, a 15 de marzo de 2024



Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda
arquitectura & urbanismo



Fdo. Jesús María Ramírez Sánchez
deUrban abogados

ANEXO CUESTIONARIO ON LINE

1.- ¿CONSIDERA QUE EN ARGUEDAS ES NECESARIO PROMOVER SUELO DESTINADO A FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA POR LOS VECINOS/AS?

- SI
- NO

2.- ¿QUÉ OPCIÓN CREE ES MÁS DEMANDADA EN ARGUEDAS PARA LAS NUEVAS VIVIENDAS?

- ALQUILER
- COMPRA

3.- ¿QUÉ TIPOLOGIA DE VIVIENDA CONSIDERA ES LA MÁS DESEADA POR LOS VECINOS/AS PARA UNA NUEVA VIVIENDA?

- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- COLECTIVA
- COLECTIVA VPO

4.- ¿QUÉ SUPERFICIE DE VIVIENDA CONSIDERA ES LA OPTIMA PARA LA DEMANDA DEL MUNICIPIO?

- 50 m² ÚTILES (salón + cocina + 1 habitación)
- 70 m² ÚTILES (salón + cocina + 2 habitaciones)
- 90 m² ÚTILES (salón + cocina + 3 habitaciones)
- MÁS DE 90 m² ÚTILES

5.- EN CASO DE PREFERIR UNIFAMILIAR ¿QUÉ SUPERFICIE DEBARÍA TENER EL JARDIN?

- ENTRE 50 m² y 70 m²
- ENTRE 70 m² y 100 m²
- MÁS DE 100 m²

6.- EN CASO DE COLECTIVA ¿CONSIDERA IMPRESCINDIBLE QUE LA VIVIENDA TENGA TERRAZAS?

- SI
- NO

7.- DIGA CUAL SERÍA EL PRECIO MAXIMO QUE ESTARIA DISPUESTO A PAGAR POR UNA VIVIENDA

- COLECTIVA LIBRE : _____
- UNIFAMILIAR AISLADA CON JARDIN: _____
- UNIFAMILIAR ADOSADA CON JARDIN: _____
- COLECTIVA VPO: _____
- UNIFAMILIAR ADOSADA VPO: _____

8.- ¿ES DEMENDANTE DE COMPRA DE VIVIENDAS EN ARGUEDAS?

- SI
- NO