

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN LA PARCELA  
117, POLÍGONO 1, DE TIEBAS- MURUARTE DE RETA**

PROMOTOR:  
FECHA:

**JESÚS M<sup>a</sup> SANZ LIZARRAGA.  
SEPTIEMBRE DE 2021.**

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

## 1. OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN. MARCO LEGAL.

El presente Plan de Participación Ciudadana tiene por objeto dar a conocer la propuesta del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) a desarrollar en la parcela 117, polígono 1, de Tiebas (Tiebas – Muruarte de Reta).

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece en su artículo 7.3 la obligación de desarrollar un Plan de Participación Ciudadana de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística, entre ellos los Planes Especiales

*“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.*

*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”*

## 2. PROPUESTA DE PARTICIPACIÓN.

Para dar cumplimiento al requisito de participación ciudadana se elabora este Plan, que naturalmente se adapta a la dimensión de la actuación que se propone en el PEAU, cuyo alcance es realmente pequeño como se señala más adelante.

Así, la propuesta de participación ciudadana se centra en la identificación de los agentes afectados por el Plan, en este caso, y como entidades locales afectadas, el Concejo de Tiebas, el Ayuntamiento de Tiebas – Muruarte de Reta y la Mancomunidad de la comarca de Pamplona.

A todos ellos se hace entrega del presente documento, solicitando al Ayuntamiento de Tiebas – Muruarte de Reta que le de publicidad a través de su página web y el tablón de anuncios del propio Ayuntamiento y Concejo de Tiebas.

Se habilita además una dirección de correo electrónico que se comunica a las entidades para que éstas y los ciudadanos puedan realizar las aportaciones que consideren necesarias a la propuesta del PEAU.

Con las aportaciones realizadas se elaborará el documento de conclusiones del Plan de Participación Ciudadana, que formará parte del PEAU que se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento de Tiebas – Muruarte de Reta.

### 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEAU.

#### 3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

La normativa urbanística aplicable se contiene en el Plan Municipal de Tiebas – Muruarte de Reta, vigente desde el 26 de enero de 2000, fecha de publicación el Boletín Oficial de Navarra de la aprobación definitiva del mismo. En dicho documento, se consolida la edificación existente con sus alineaciones, volúmenes y uso, que es el de actividad económica (bar).

Dado que el edificio se encuentra en la unidad ordenada UO.1 cuyo uso global es el residencial, la modificación de uso que se pretende resulta acorde con el planeamiento.

#### 3.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA.

La propuesta que se plantea en el presente documento consiste únicamente en la **modificación del uso urbanístico** previsto en el planeamiento vigente, pasando del uso de actividad económica al **residencial**, siempre dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada (alineaciones y alturas) que se establecen en el apartado siguiente, y **sin incrementar la edificabilidad actual**, como se detalla en el mismo apartado.

#### 3.3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

##### **Alineaciones y alturas de la edificación.**

Las alineaciones máximas propuestas para la edificación siguen los criterios establecidos en el Plan Municipal y se mantienen al tratarse de una edificación consolidada. Suponen la ocupación de la totalidad de la parcela tal y como se refleja en la documentación gráfica adjunta.

Las alturas de la edificación serán las que se señalan en la Normativa Urbanística General (artículo 30) del Plan Municipal en el caso de sustitución o ampliación de la edificación existente. En este caso, se mantiene el número de plantas de la edificación consolidada (PB).

##### **Edificabilidad.**

Igualmente, al tratarse de una edificación consolidada, se mantiene la edificabilidad, que resulta de la ocupación en planta actual por el número de plantas (una), y que según Catastro es de 77 metros cuadrados.

##### **Cesiones.**

Por lo que respecta a las cesiones obligatorias al Ayuntamiento señaladas en el artículo 96.2 del DFL 1/2017, pese a tratarse de una actuación de dotación, cabe señalar que no se produce un incremento de aprovechamiento, ni por incremento de edificabilidad, al consolidarse la edificación existente, ni por modificación de uso, al no tratarse de un uso más lucrativo que el existente. No se señalan en el Plan coeficientes de ponderación de usos, si bien al tratarse de dos usos compatibles en el suelo urbano residencial, entendemos que el aprovechamiento es el mismo en ambos.

En cuanto a la cesión de suelo para dotaciones públicas y espacios libres, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 55.7 del mismo Decreto entendemos que con las previsiones del Plan Municipal y su desarrollo se cumplen sobradamente los estándares requeridos en el núcleo urbano, no siendo necesario que, dadas las características de la actuación que se propone en el presente PEAU, se materialice cesión alguna.

### 3.4.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD.

De acuerdo con el artículo 58.5 f) del Decreto Foral Legislativo 1/2017, los Planes contendrán una *“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”*.

En nuestro caso, dado el alcance de la modificación que se propone, la propuesta planteada no supone ningún coste desde el punto de vista de la urbanización o infraestructuras para la Administración, ni en cuanto a costes de ejecución ni en cuanto al mantenimiento de las mismas.

Los gastos para el promotor derivados de la propuesta serán, de un lado los costes de realización en su caso de las nuevas acometidas de servicios o adaptación de las existentes de acuerdo con el criterio de las compañías suministradoras, y del otro los costes de las cesiones al Ayuntamiento al tratarse de una actuación de dotación, señalados en el apartado anterior y el abono de las tasas correspondientes a la acción edificatoria a desarrollar al amparo del presente PEAU.

Todos estos gastos son los habituales en cualquier acción edificatoria de este tipo de iniciativa particular y son asumibles por la propiedad dentro de las previsiones de inversión.

### 3.5.- ESTUDIO DE MOVILIDAD.

El cambio de uso planteado en el PEAU de actividad económica a residencial supone por una parte la creación de una nueva vivienda que podría suponer la incorporación al tráfico rodado y necesidad de aparcamiento en el entorno de uno o dos vehículos como máximo, pero también la desaparición de una actividad económica susceptible de generar un movimiento mayor de vehículos, y con más necesidades de aparcamiento, por lo que entendemos que no se perjudica la movilidad del entorno y del municipio ni desde el punto de vista del tráfico rodado ni peatonal.

No obstante lo anterior, de acuerdo con la normativa del Plan Municipal, dado que cada vivienda nueva debe contar con un garaje y ante la imposibilidad de reservar en el interior de la parcela el espacio necesario, se propone la ubicación de esta plaza de aparcamiento en el interior de otra parcela de la misma zona, en concreto en la parcela nº 121, polígono 1 (calle Mayor nº 43) de la misma propiedad. Alternativamente, se propone la monetarización de la obligación de crear una plaza de aparcamiento, tasando de acuerdo con la ponencia de valoración catastral vigente el valor de la superficie correspondiente a una plaza de aparcamiento en suelo libre de uso público.

## 4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Se adjunta plano de situación y ámbito del PEAU.

