

**Plan de Participación y desarrollo del Proceso de Participación del PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA en la PARCELA 1-558 “Mesón el Jabalí” de Yesa.**

**Arquitectos: Isidro Senosiain y Miguel Zarranz.**

**ÍNDICE**

**1.- CONTEXTO Y MARCO LEGAL**

**2.- OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN**

**3.- OBJETO DEL PLANEAMIENTO QUE SE VA A TRAMITAR**

**4.- MAPA DE AGENTES**

**5.- HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN EMPLEADAS**

**6.- INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION AL PLANEAMIENTO QUE SE TRAMITE**

**ANEXO I. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

**ANEXO II. REFERENCIA A LA MSE**

**ANEXO III. PLANOS**

## 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:

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. En este contexto y en base a lo establecido se ha desarrollado un proceso de participación pública que entendemos perfectamente adaptado a la Incidencia de la modificación del Plan que se pretende tramitar y que se concreta en el presente Plan de Participación, el cual, huelga decirlo, deberá complementarse con la tradicional información pública con el subsiguiente periodo de alegaciones y las consultas a las Administraciones y Departamentos implicados que a lo largo del procedimiento de tramitación del documento deben efectuarse y atenderse.

## **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 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 DEL PEAU QUE SE VA A TRAMITAR.**

El futuro Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), que motiva el proceso de participación, tendrá por objeto la modificación del planeamiento aplicable a la parcela 558, del polígono 1 del municipio de Yesa (Navarra), sita en Carretera Pamplona – Jaca Km. 27.

Hoy en día abandonada, en su día la edificación existente se dedicó a hostelería, con el nombre comercial de Hostal el Jabalí. El estado actual de la edificación es de ruina técnica, y se contempla la necesidad de actuar sobre la indicada parcela con objeto de conseguir un cambio de imagen e incorporar dicho espacio a la vida del municipio.

Para ello solicitamos ante el Ayuntamiento un cambio de uso que, continuando como residencial, pase de uso terciario a uso de vivienda y espacio público.

Se plantea, y solicita la edificación de dos bloques de viviendas libres, 20 viviendas en total, con una altura de Baja + 2, con una superficie construida de 2.224,05 m<sup>2</sup> más terrazas-miradores con una superficie de 204,68 m<sup>2</sup>

Los dos bloques planteados contienen, 8 viviendas de 2 dormitorios y 12 de 3 dormitorios; se desarrollan en parte de la parcela ocupando una superficie de 741,35 m<sup>2</sup>.

En superficie, en la zona Este detrás de los edificios, se proyecta un aparcamiento privado mancomunado con 24 plazas de aparcamiento (1 de minusválidos) y una zona para aparcamiento de motos y otra para bicicletas. Asimismo en superficie se proyectan 24 plazas de aparcamiento de uso público (2 de minusválidos).

El resto de la parcela, se cede al Ayuntamiento para la creación de un espacio público.

El PEAU establecerá una ordenación, alineaciones y rasantes de la parcela 1-558 a fin de que en la misma quepa una actuación directa

tras la aprobación del PEAU, coherente con las determinaciones pormenorizadas del mismo.

Para la propuesta se toma como referencia el artículo 7.3 y 4 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), y como elemento de orientación el borrador de la guía e instrucciones técnicas para los procesos de participación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento elaborado por el Departamento competente en Ordenación del Territorio.

#### **4. MAPA DE AGENTES**

Por el contenido del futuro PEAU se convocará a los vecinos de Yesa, salvo que el Ayuntamiento quiera incluir específicamente algún agente o colectivo en particular.

Esta convocatoria se hará mediante el Tablón de Anuncios municipal, y, a ser posible, en la página web 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. Dado que se convoca a todos los vecinos de Yesa y teniendo en cuenta las medidas de protección y distanciamiento social exigidas debido a la situación que se viene produciendo por la pandemia, por ello no se efectuará un llamamiento abierto y general a acudir a la ciudadanía sino que solo se remitirá al Ayuntamiento un documento para que pueda ser consultado y participado.

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

### **5.1. PARTICIPACION ON-LINE**

Durante treinta días, contados a partir de la entrega al Ayuntamiento de la documentación pertinente, se habilitará la dirección de mail [parcelaestudio@yahoo.es](mailto:parcelaestudio@yahoo.es) para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios 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 por correo electrónico, se valorará, de acuerdo con el Ayuntamiento, 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 justificación su asunción o no.

## **6. INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION A LA MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL QUE SE TRAMITE**

Como documento conformante de la modificación 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 de Yesa.
- 2- El propio documento que haya sido consultado y participado.
- 3- Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas online, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.
- 4- Indicación de las modificaciones introducidas en la modificación del Plan propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.
- 5- Anexos: Convocatorias, Relación de participantes.

## **ANEXO I. ALTERNATIVAS DE ORDENACION**

En cuanto a la parcela 1-558, la se plantean dos escenarios distintos:

- a) **Alternativa I:** Mantener la ordenación y situación de la parcela como está en la actualidad.
  
- b) **Alternativa II:** Propuesta conforme al PEAU. Derribo de la edificación existente y construcción de los bloque y urbanización planteados en la consulta urbanística.

## **ANEXO II. 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”*

Este informe o memoria se configura como el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que versa sobre asuntos que podemos tildar como “privados” ya 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 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 lo que atañe a la viabilidad económica del proyecto, cae de lleno en la privacidad de los intereses empresariales. Ello no obstante, el Municipio logra unos ingresos económicos provenientes de, en primer lugar, las propias licencias de obras; posteriormente y tras la finalización de las obras y entrega de las viviendas se logran ingresos provenientes de la contribución urbana.

Por otra parte, el Municipio logra un espacio público urbanizado amén de 24 plazas de aparcamiento públicas, todo ello sin coste alguno para el Ayuntamiento.

En lo que se refiere a la variable de la sostenibilidad el proyecto se muestra viable económicamente para la hacienda local, ya que las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento en la medida que le corresponde al promotor soportar el coste de la inversión y no se requiere ninguna inversión municipal dado su carácter privado.

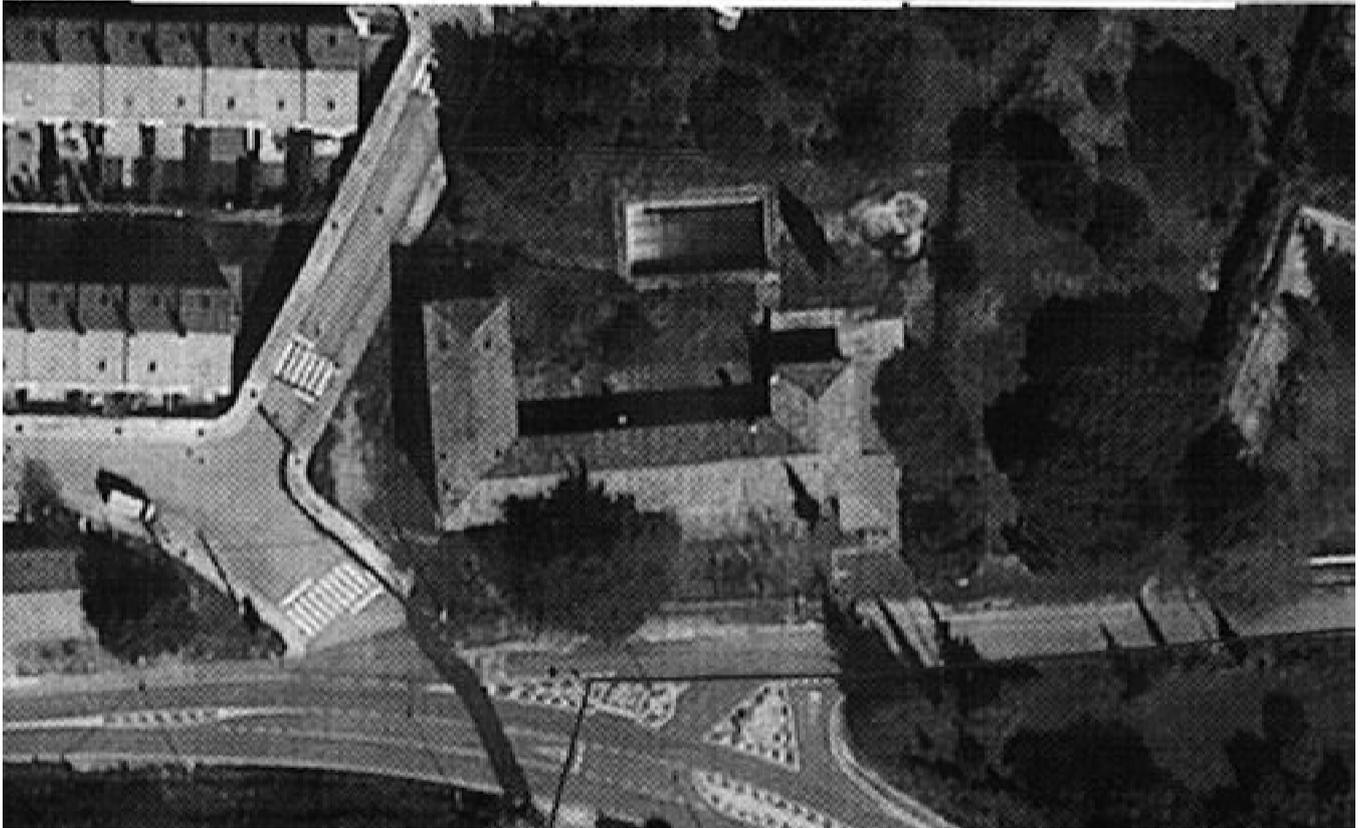
El mantenimiento de dichos espacios públicos no debería suponer un incremento notable en los gastos generales del Ayuntamiento

## **ANEXO III. PLANOS**

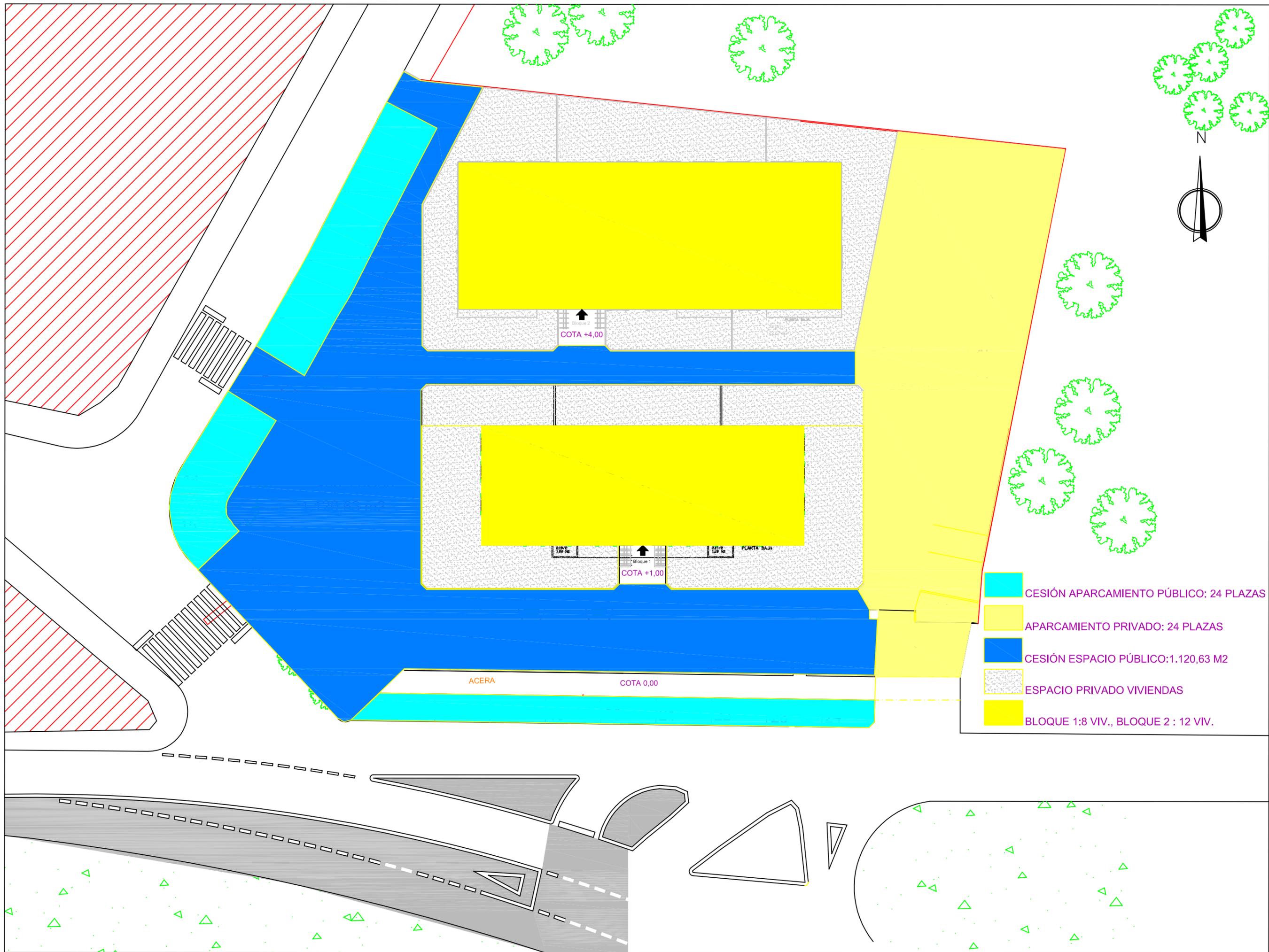
### **1.- Situación.**

### **2.- Propuesta en Planta**

### **3.- Alzados Volumen**



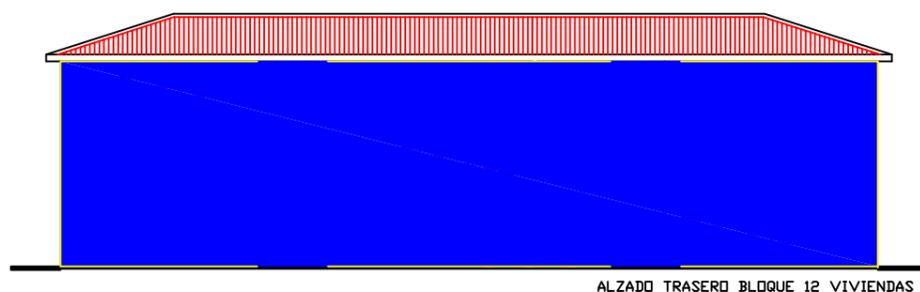
PROPUESTA: "MESÓN EL JABALÍ" Plano 1  
SITUACIÓN-EMPLAZAMIENTO ARQUITECTOS: ISIDRO SENOSIAIN Y MICHEL ZARRANZ



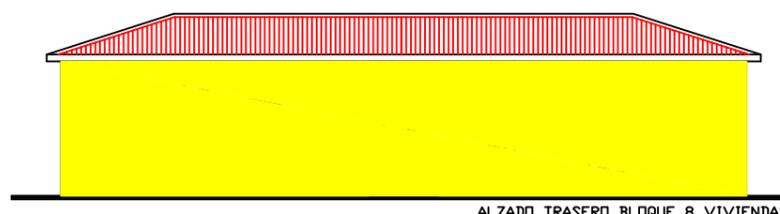
- CESIÓN APARCAMIENTO PÚBLICO: 24 PLAZAS
- APARCAMIENTO PRIVADO: 24 PLAZAS
- CESIÓN ESPACIO PÚBLICO: 1.120,63 M<sup>2</sup>
- ESPACIO PRIVADO VIVIENDAS
- BLOQUE 1: 8 VIV., BLOQUE 2 : 12 VIV.

# PROPUESTA: "MESON EL JABALI" - YESA

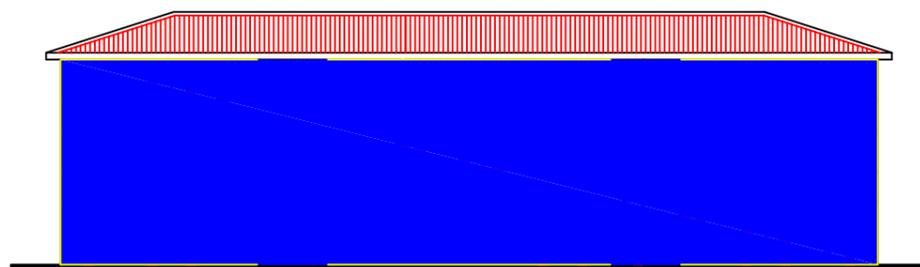
# PROPUESTA: "MESON EL JABALI" - YESA



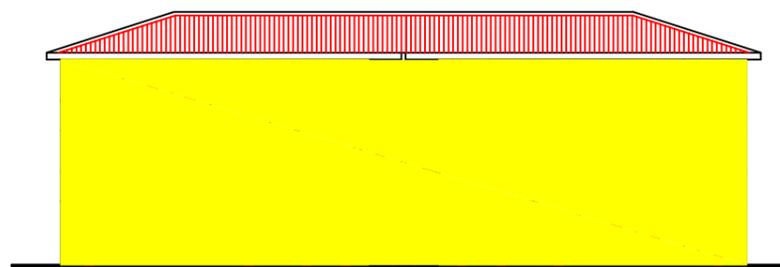
ALZADO TRASERO BLOQUE 12 VIVIENDAS



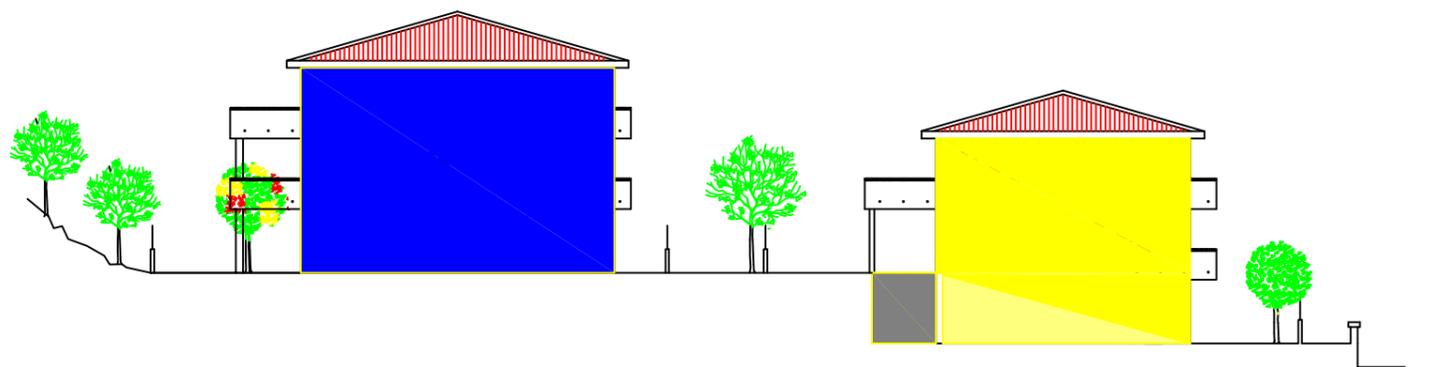
ALZADO TRASERO BLOQUE 8 VIVIENDAS



ALZADO PRINCIPAL BLOQUE 12 VIVIENDAS



ALZADO PRINCIPAL BLOQUE 12 VIVIENDAS



-  BLOQUE DE 12 VIVIENDAS
-  BLOQUE DE 8 VIVIENDAS

ALZADOS Y SECCIÓN

OCTUBRE 2021

ARQUITECTOS:  
I. SENOSIAN MURILLO  
M. ZARRANZ HERRERA

ESCALA 1:150