

**PLAN DE PARTICIPACIÓN DE LA
MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S3,
ÁREA DE REPARTO AR 01 DE
CORDOVILLA, GALAR.**

ÍNDICE

ANTECEDENTES Y OBJETO DE PARTICIPACIÓN.....	2
LA PARTICIPACIÓN.....	2
OBJETIVOS	4
MAPA DE AGENTES IDENTIFICADOS.....	5
METODOLOGÍA Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	6
MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN	6
ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	8
VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD	14
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	14
VIABILIDAD ECONÓMICA.....	17

ANTECEDENTES Y OBJETO DE PARTICIPACIÓN.

Como contexto para entender el objeto de participación es importante hacer mención a la modificación de términos municipales entre Pamplona y Galar llevada a cabo, que provocó una modificación de los límites del sector S3 de Cordovilla. Es por ello que compete presentar una modificación estructurante del plan que incluya los nuevos límites definidos y el posterior desarrollo del Plan Parcial como paso inevitable para poder culminar el desarrollo del sector y definir todas las cuestiones urbanísticas necesarias.

Por lo tanto, **el objeto de participación del presente Plan es la modificación estructurante y Plan Parcial del sector S3, área de reparto AR 01 de Cordovilla, Galar.**

La iniciativa de desarrollar el Plan Parcial nace de la empresa COMAPISA SL. Es una iniciativa que ha tenido varios intentos en el pasado y que se encontraba supeditada de alguna forma al desarrollo de la meseta de Donapea que pertenece al término municipal de Pamplona.

LA PARTICIPACIÓN

La modificación estructurante y el posterior Plan Parcial **no es solo una cuestión, técnica, arquitectónica, económica o ambiental. Además de tener muy en cuenta todos esos factores, así como las preexistencias y limitaciones del ámbito, es preciso poner a las personas en el centro de la reflexión, de manera que sean parte del proceso de planificación,** siempre teniendo en cuenta la importancia del trabajo técnico y de todos los condicionantes existentes.

Por ello, resulta, además de una obligación legal, la participación de la ciudadanía y agentes es una oportunidad para compartir, desde un inicio, el futuro de un importante ámbito, tanto a nivel informativo como a nivel participativo.

El presente Plan de Participación se adecua a lo establecido en la Ley Foral 12/2019, de 22 de marzo, de Participación Democrática de Navarra, actual marco general al que debe acomodarse la regulación urbanística de los procesos consultivos y deliberativos; y el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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.

Pero más allá de ser un instrumento de exigencia legal, el hecho de contar con la visión de la ciudadanía y agentes pretende, en base a una participación que, a través de una planificación y el establecimiento de unas reglas del juego claras, consiga establecer **espacios de entendimiento y participación** con objeto de mejorar las políticas públicas y la toma de decisiones, en este caso las decisiones urbanísticas, mediante la transparencia y el buen gobierno.

Pero más allá de las cuestiones legales, la participación es una **herramienta de enriquecimiento de la actividad urbanística**, función pública que comprende la planificación urbanística, **a través de la información y la deliberación conjunta** con los agentes interesados y, por ende, con la ciudadanía,

El impulsor y promotor del proceso de participación ciudadana es la empresa COMAPISA SL.

OBJETIVOS

El objetivo general del proceso de participación es:

- **Informar y hacer partícipe a la ciudadanía sobre la modificación estructurante y el Plan Parcial del ámbito de Cordovilla (sector S3 de Cordovilla)**

De manera más concreta se pretende la consecución de una serie de objetivos más específicos:

- **Informar sobre la modificación estructurante y el Plan Parcial del ámbito (sector S3 de Cordovilla).**
- **Ofrecer un espacio de participación para recibir aportaciones que puedan enriquecer los instrumentos urbanísticos.**
- **Cumplir con la legislación en materia de participación.**

MAPA DE AGENTES IDENTIFICADOS

Antes de especificar algunos agentes interesados en el proceso, es importante señalar que la participación en lo relativo a la modificación estructurante del Plan de Galar y su consiguiente Plan Parcial va a tener un **carácter abierto, es decir, podrá participar cualquier persona que tenga interés**. Es importante señalar que el ámbito se encuentra en el término municipal de Galar, por lo que este es el principal espacio en torno a la participación de ciudadanía y agentes.

Los/as agentes identificados/as son:

- Representantes del Ayuntamiento de Galar.
- Representantes del Concejo de Cordovilla.
- Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.
- Representantes de residentes del Centro Infanta Elena.
- Personas propietarias de terrenos en la zona (empresas y particulares)
- CEN Confederación de empresarios /as de Navarra.
- CERMIN (Comité de representantes de personas con discapacidad de Navarra).
- Ciudadanía de Cendea de Galar.
- Asociaciones de movilidad sostenible-ciclista (AMTS -asociación de medios de transporte sostenible).
- Otros a identificar.

METODOLOGÍA Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

El proceso de participación se centrará en la celebración de una o dos sesiones presenciales de participación. Dichas sesiones complementarán el aspecto informativo con la propia participación de las personas asistentes al proceso.

Para la difusión del proceso se contará con la colaboración del Ayuntamiento de Cendea de Galar, fundamentalmente en la publicación de las convocatorias de los Foros de Participación.

SESIÓN DE PARTICIPACIÓN DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE.

La sesión de participación sobre la Modificación Estructurante del Plan Municipal y del Plan Parcial tendrá el objetivo de informar, por un lado, del propio proyecto, antecedentes, contexto, condicionantes, así como de mostrar las diferentes alternativas de ordenación.

La sesión de participación será abierta a toda la ciudadanía interesada. La estructura de la misma girará en torno al siguiente esquema

PARTE 1.- INICIO DE LA SESIÓN. Equipo técnico de urbanismo.

PARTE 2.- Presentación del proceso de participación. Equipo técnico de participación-

PARTE 3.- Presentación de la modificación y del Plan Parcial (contexto, objetivos, alternativas de ordenación)

PARTE 4.- Parte participativa. Se participará en torno a las alternativas presentadas.

En caso de que se valore como necesario se podrá realizar una sesión extra de participación, si con la señalada se cree que no ha sido suficiente.

PERIODO DE APORTACIONES

Para reforzar la posibilidad de hacer aportaciones se habilitará un correo electrónico (sectors3cordovilla@gmail.com). El periodo de aportaciones comenzará al día siguiente de la celebración de la sesión de participación y se extenderá durante los siguientes 30 días naturales.

El documento presentado en la sesión, así como el Plan de Participación estará disponible en la web del Ayuntamiento de Cendea de Galar.

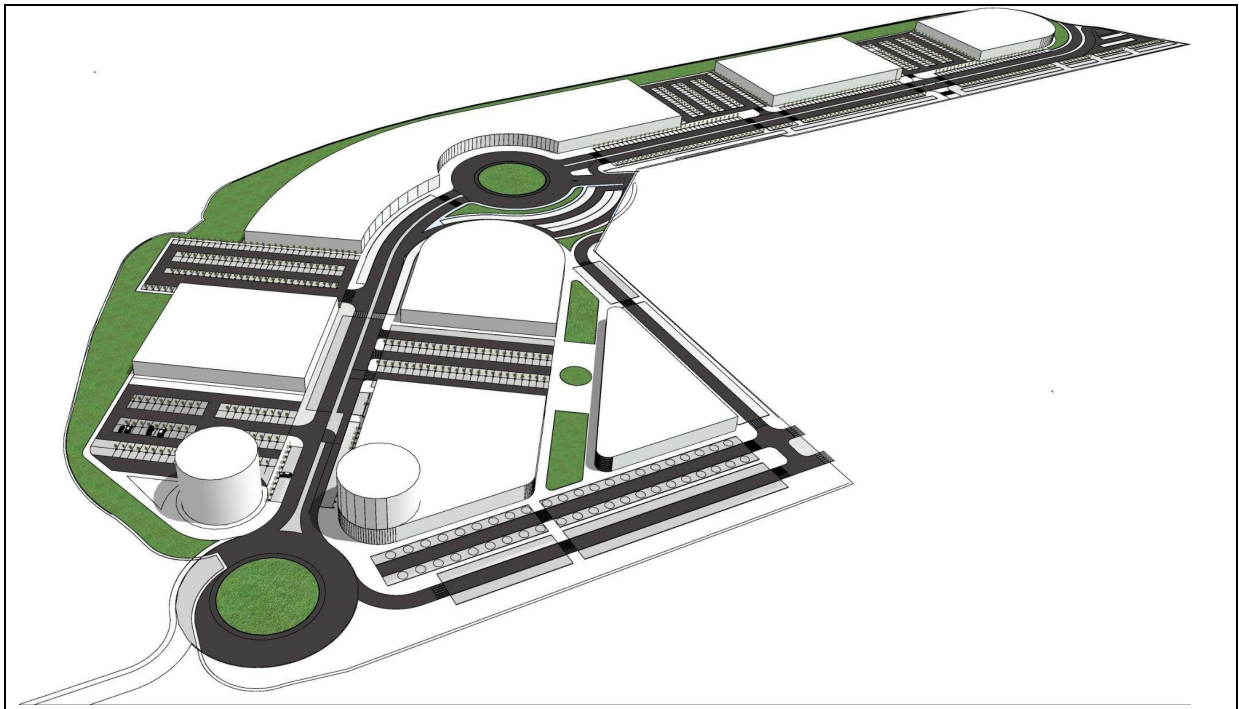
RETORNO PROCESO DE PARTICIPACIÓN DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE Y PLAN PARCIAL.

Con todas las aportaciones realizadas, tanto en la sesión presencial de participación como en el a través del correo electrónico, se realizará un informe en el que se dé una respuesta a dichas aportaciones. Este informe se enviará a todas las personas participantes en el proceso.

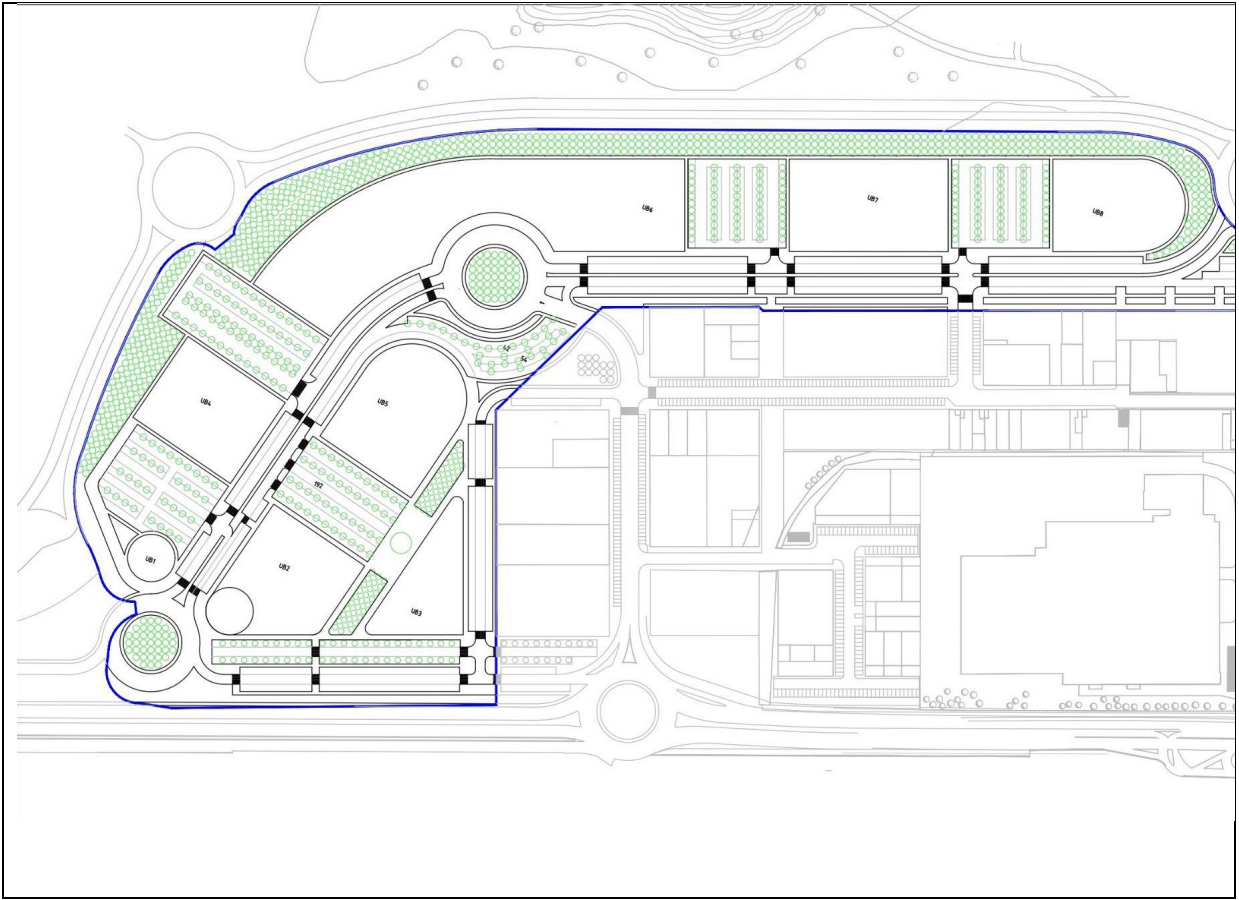
ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Las siguientes propuestas de alternativas serán objeto de participación en todo el proceso, estando abiertas a su enriquecimiento por parte de las aportaciones que se generen en el proceso participativo. En las sesiones presenciales se realizará una explicación pormenorizado de las mismas, de manera que pueda tenerse una mejora y mayor información que permita la realización de aportaciones.

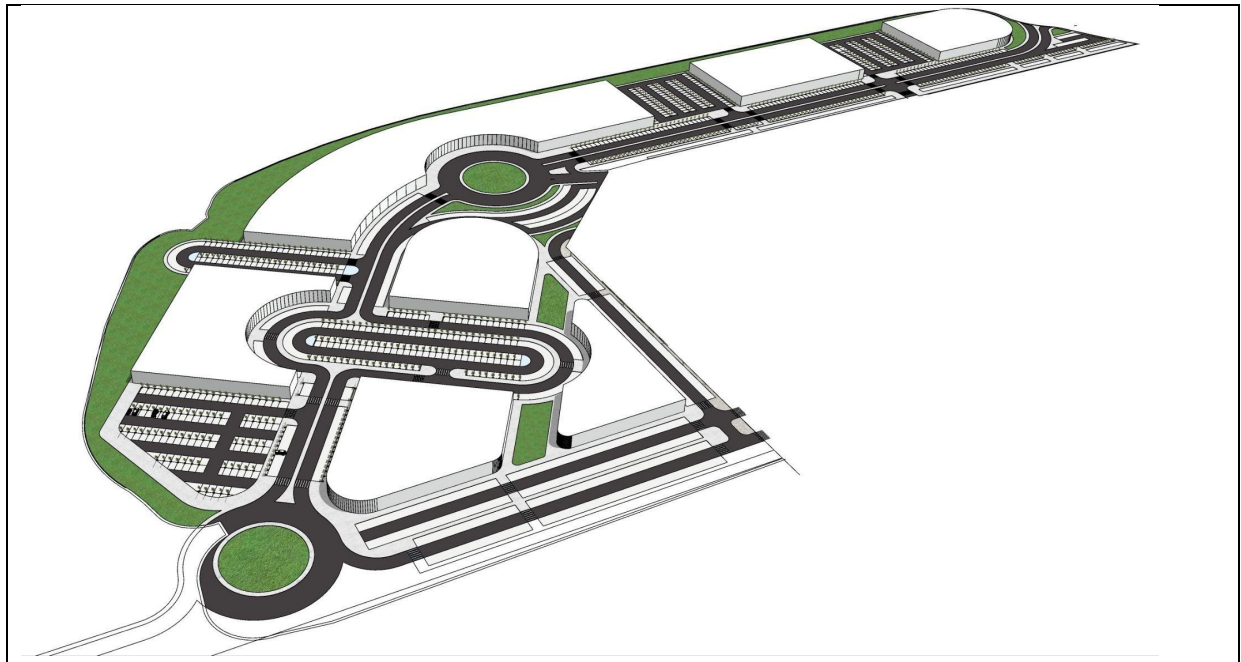
ALTERNATIVA 1



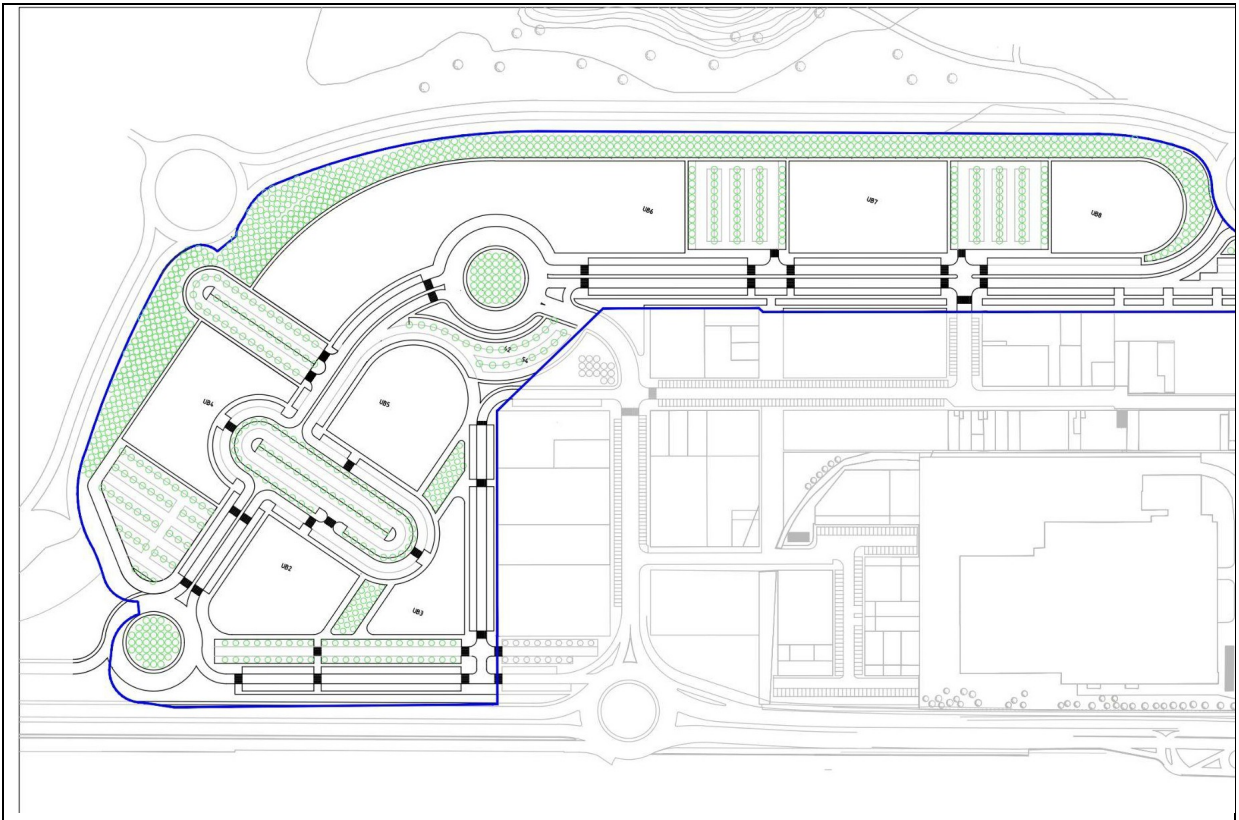
- Se organiza toda la distribución conforme a un eje central que atraviesa toda la trama.
- Contiene una conexión principal con la Av. Zaragoza y se separa del resto de la trama urbana mediante un borde verde que recoge la propuesta.
- Presenta diferentes zonas de aparcamiento que dan desahogo a los volúmenes edificados.



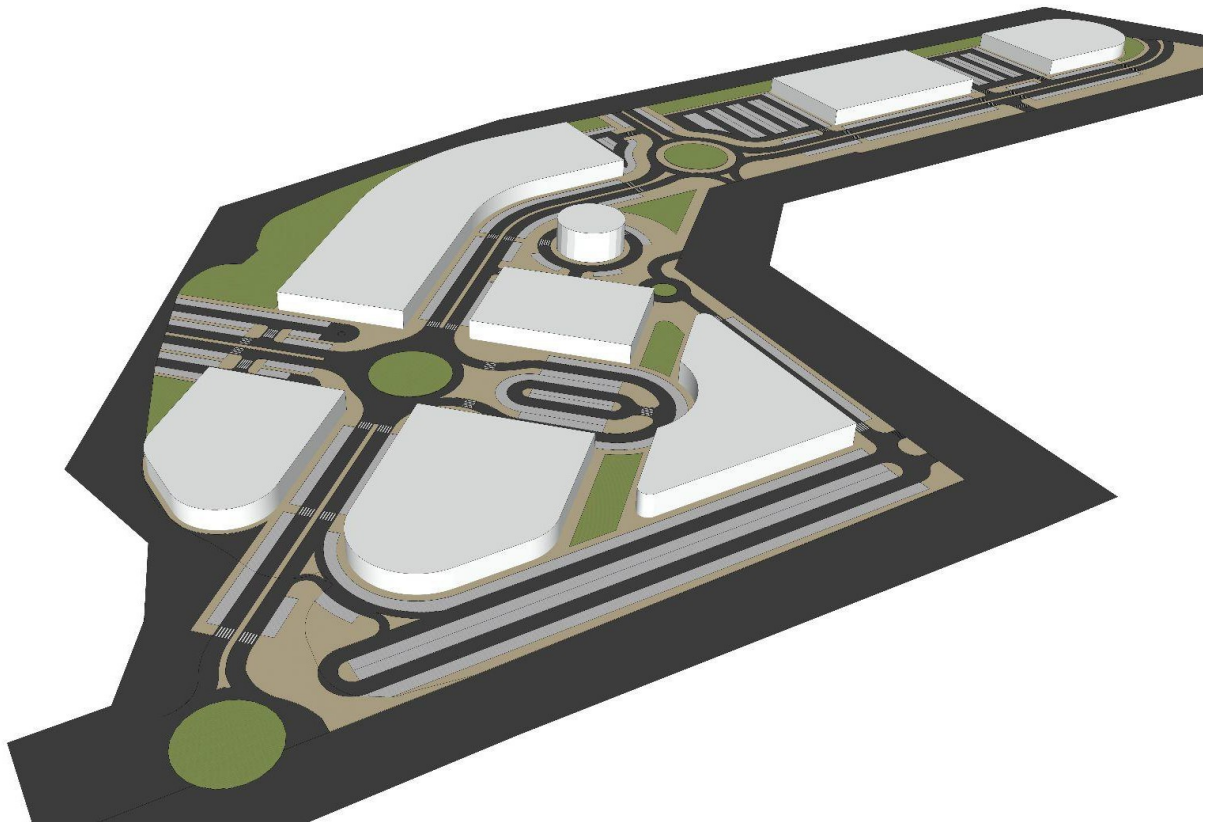
ALTERNATIVA 2



- Se organiza toda la distribución conforme a un eje central que atraviesa toda la trama.
- Contiene una conexión principal con la Av. Zaragoza y se separa del resto de la trama urbana mediante un borde verde que recoge la propuesta.
- Presenta diferentes zonas de aparcamiento que dan desahogo a los volúmenes edificados, En esta propuesta se añade una plaza central que aporta un desahogo mayor que en la anterior y permite la visual de más solares.

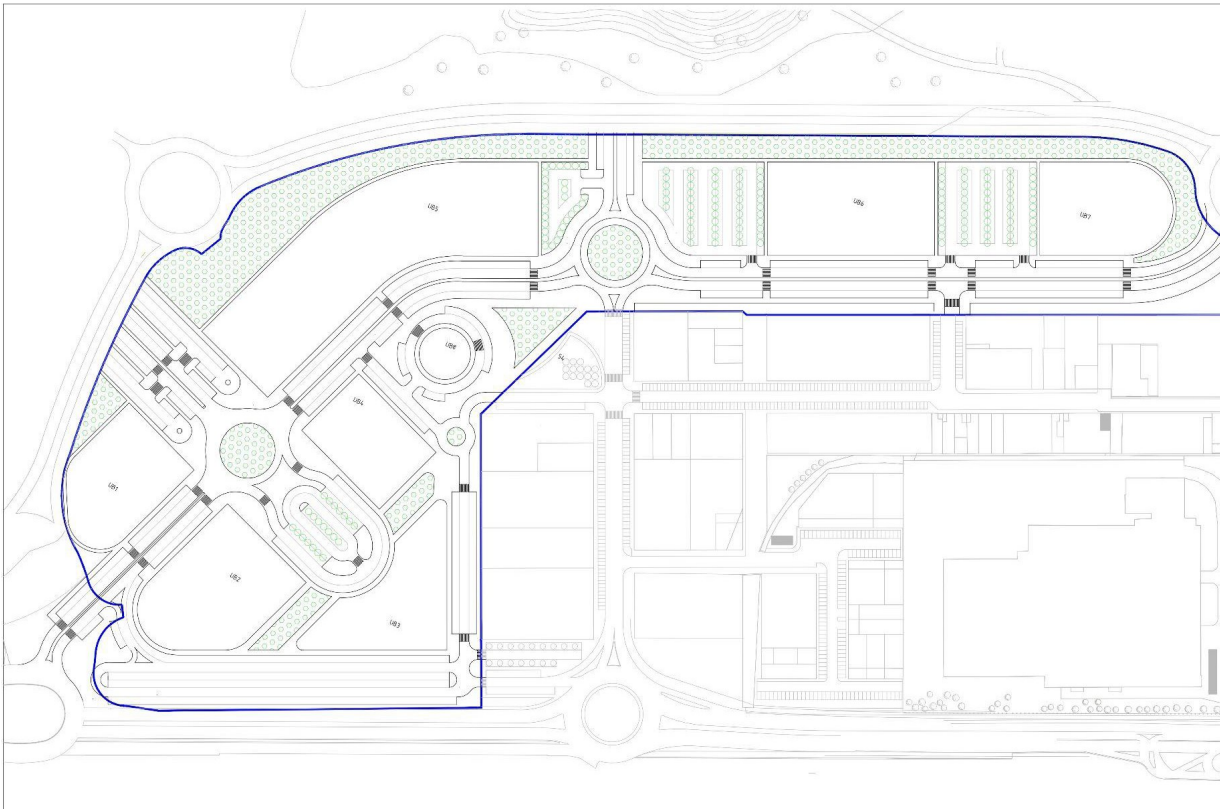


ALTERNATIVA 3



- Se organiza toda la distribución conforme a un eje central que atraviesa toda la trama.
- Contiene una conexión principal con la Av. Zaragoza, otra con el polígono existente, otra con un posible vial superior y otra con la parte sur este. Se separa del resto de la trama urbana mediante un borde verde que recoge la propuesta.

Presenta diferentes zonas de aparcamiento que dan desahogo a los volúmenes edificados, En esta propuesta se añade una plaza central que aporta un desahogo mayor que en la anterior y permite la visual de más solares.



VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La memoria de sostenibilidad económica forma parte de la documentación en actuaciones de transformación urbanísticas, siendo tal caso el objeto de esta operación “Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística”. Por tanto, el Plan Parcial de un ámbito que se clasifica como suelo urbanizable en un Plan Municipal constituye un acto que forma parte de los necesarios para que el suelo pase de la situación de suelo rural a la de urbanizado. En ese sentido, la clasificación de un suelo como suelo urbanizable, y el establecimiento del uso global de un ámbito, así como la fijación de la edificabilidad asignada, son decisiones que forman parte del conjunto de las actuaciones administrativas necesarias para transformar un suelo rústico en suelo urbanizado.

En cuestión de sostenibilidad del sector, cabe decir que en el desarrollo del plan municipal de Galar, al delimitar el mismo, y adecuarse a la normativa, se deduce que la misma es adecuada. Destacar que no se alteran los elementos estructurales en su mayoría, a excepción de los límites del sector en la zona sur-este, para adecuarse al nuevo trazado. En cualquier caso no supone una modificación relevante en términos de sostenibilidad.

Además, el interés económico en cuanto a actividad y uso del sector, va a aportar un valor no cuantificable monetariamente. No sólo conlleva un interés no cuantificable, sino que también conlleva un interés monetario consecuencia de restar a los ingresos que pueda obtener el municipio las cargas de mantenimiento que deba soportar el mismo Ayuntamiento.

Además, este tipo de operación que incluye la situación de mercado como variante variable y de mayor peso, cabe destacar que la garantía de la sostenibilidad no se puede dar ya que no se pueden garantizar al 100 % las previsiones de ocupación que aseguren que los ingresos sean superiores a los costes de mantenimiento. No obstante, en un estado medio de mercado y asumiendo que es una operación privada cuyo éxito depende de la viabilidad económica, la operación está analizada de tal forma que si la rentabilidad depende de la venta de un porcentaje alto de sus parcelas, la sostenibilidad también y por ende, que se convierta en una operación sostenible.

Independientemente de lo anterior explicado, se va a intentar ajustar un dato económico que se adecue a los porcentajes del plan.

Mediciones.

La finalidad de esta Memoria es constatar el coste económico aproximado de mantenimiento con el fin de esclarecer su sostenibilidad.

Se establece primero una división entre los diferentes elementos que afectarán a la operación separando la categorización de la siguiente manera:

- El área incluida en el perímetro completo del sector para tener el dato total.
- El área resultante de la zona de suelo destinado a solares.
- El área destinada a zona verde sin riego.
- El área destinada a zona verde con riego.
- El área destinada a viario.

		VIARIO	ZONA VERDE sin riego	ZONA VERDE con riego	ZONA VERDE TOTAL
Perímetro completo		127.194,56	borde	1.866,42	
UB1	4.652,73		borde	4.683,83	R1 907,92
UB2	8.147,09		borde	2.875,02	R2 907,92
UB3	6.307,63		borde	1.109,93	Franjas 1.620,59
UB4	3.371,31		borde	1.235,12	Triángulo 816,28
UB5	12.962,71		borde	712,16	
UB6	5.929,45		borde	1.877,65	
UB7	4.363,19		borde	983,11	
UB8	999,29		borde	1.923,60	
SOLARES	46.733,40	58.941,61		17.266,84	4.252,71 21.519,55

En un ámbito como este, con un aprovechamiento tipo de 0,5702 m²c/m² de suelo del sector, teniendo en cuenta el uso característico (actividades económicas), y que el grado de la urbanización que puede estimarse es de 46,34 % del sector para viario; 16,92 % del sector para zonas verdes; 36,74 % del sector, para parcelas privativas, sobre un total de 127.194,56 m², el coste de mantenimiento para las arcas municipales puede oscilar entre 1 y 2 €/m² de ámbito del sector, es decir, entre 80.500 y 161.000 euros anuales.

En cuestión de ingresos, se estima que los primeros años de ventas y uso del sector, teniendo en cuenta las licencias, el 10% de cesión de aprovechamiento urbanístico, los impuestos etc, los ingresos oscilarían en torno a 6-8 €/m² de ámbito, sin embargo, pasados los años suficientes y terminadas las ventas de la totalidad de las parcelas, se tendría que tener en cuenta que el 10 % de cesión y el dinero obtenido en las tasas de las licencias, ya no contarán como ingreso, la cifra se estima que baje a 2 a 3 € / m² de ámbito.

Si bien los primeros años ofrecen una rentabilidad alta, la rentabilidad posterior es también positiva y viable.

El éxito de la transformación incluye cierto riesgo en cuanto al estado del mercado en el momento de las ventas y la situación económica, riesgos con los que cuentan cualquier operación de este tipo y que se encuentran barajados en la propuesta.

VIABILIDAD ECONÓMICA

Como se ha citado anteriormente, es necesaria para este tipo de operación, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Para el estudio de la viabilidad económica, se tendrá en cuenta principalmente que se trata de una operación de promoción privada. Con todo lo que eso conlleva en cuanto a analítica de riesgo, situación de mercado, beneficios etc. Simplemente el hecho de que sea una operación económicamente rentable, justifica su viabilidad en cuanto a equilibrio entre los beneficios y las cargas que se exige en la normativa.

El análisis se regirá en base a la ley de coste/beneficio, analizando sus posibilidades, estableciendo una hipótesis en un estado de mercado normal y con un precio/ m2 de coste medio.

En cuanto a los costes de la operación, se han barajado unos precios orientativos de construcción que establecen, según los m2 característicos de cada tipología, un precio asociado.

	m2	€/m2	total
Solares	46.733,40	0,00 €	0,00 €
Zona Verde sin riego	17.266,84	15,00 €	259.002,60 €
Zona Verde con riego	4.252,71	25,00 €	106.317,75 €
Viario	58.941,61	100,00 €	5.894.161,00 €
Viales exteriores	1.720,50	100,00 €	172.050,00 €
Línea AT			1.000.000,00 €
		TOTAL	7.431.531,35 €

En cuanto a los ingresos, se ha tenido en cuenta de forma orientativa, un precio por Ua establecido en el mercado, según la zona, de 301 €/ UA.

Teniendo en cuenta que el sector tiene una superficie de 127.194,56 m2 y que el aprovechamiento tipo es de 0,5702 m2c/m2; se obtiene una cantidad de 72.526,34 UAS. Multiplicado por el precio la UA se obtiene un resultado de **21.830.427,8 €**.

Habiendo demostrado la viabilidad económica de la operación, y teniendo en cuenta que las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento en la medida que corresponde al promotor soportar el coste de la inversión, no se requiere ninguna inversión municipal y, por el contrario, sí que recibe flujo positivo derivado de la

recaudación de impuestos, tasas y el incremento de la contribución, se considera que las actuaciones previstas en el Plan Parcial se muestran viables económicamente para la hacienda local de Galar.