



SELO
VILLAVA - ATARRABIA
Registro de entrada nº 3010/2026
24/07/2026 13:40



C/ Remiro de Goñi 30, bajo
C. P. 31010 Pamplona, Navarra
Tfno: 948 286619 - CIF: B31/835291

MARAL 2005
ARQUITECTURA Y GESTIÓN S.L.P.

deUrban
abogados

PLAN DE PARTICIPACIÓN



*Plan Especial de Actuación Urbana Parcela
407 UC-12-1*

VILLAVA

Julio 2026



VILLAVA - ATARRABIA

Código Seguro de Verificación: EJCA AHWR MXNQ MPWR T3RE

Plan de Participación PEAU Villava

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.villava.es/>

Pág. 1 de 25



ÍNDICE

1. CONTEXTO Y MARCO LEGAL	1
2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	4
3. IDENTIFICACION: emplazamiento y promotor.....	5
4. SITUACION URBANISTICA ACTUAL. OBJETO DEL PEAU A TRAMITAR	6
5. MAPA DE AGENTES	7
6. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN EMPLEADAS	8
7. CONCLUSIONES DEL PROCESO. Incorporación del resultado de la participación al planeamiento que se tramite	12
ANEXO I. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	14
ANEXO II. REFERENCIA A LA MSE	20

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1





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 la ciudadanía 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 a que *"en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios ha de garantizar que los ciudadanos y las 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 dentro los derechos *"cualquier ciudadano o ciudadana "a: 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 que reconoce el "derecho a emitir su opinión en los diferentes procesos participativos y tener un papel protagonista y corresponsable en la toma de decisiones relativas a las políticas públicas."*

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, en el artículo 7 consagra la participación ciudadana con el siguiente texto:

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

1





2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

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.

En el precepto transcrito se recogen dos fórmulas de participación, así el apartado segundo que se refiere a la tradicional fórmula de participación existente en todo procedimiento administrativo de aprobación de cualquier tipo de planeamiento cual es la publicación de la documentación aprobada inicialmente para su sometimiento a exposición pública durante como mínimo veinte días, esta participación genérica y habitual se refrenda posteriormente ya que también se recoge de forma específica en los artículos en los que se regula la tramitación de cada instrumento de planeamiento en concreto para los PEAUs en el art 72, que además amplía ese plazo mínimo a un mes.

Y por otra parte se establece una "participación reforzada" para los instrumentos de ordenación territorial, los planes parciales y especiales, y para las modificaciones de planeamiento en las que se planteen actuaciones de nueva

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

2





urbanización (apartado 3 de precepto) 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.

Como se ha indicado este proceso de participación del apartado 4 es previo a la aprobación inicial y se configura como un instrumento que permita definir el diseño de la ciudad de manera apriorística, por ello complementa a la información pública en la que ya en su caso se alega frente a una propuesta concreta que ya ha pasado el primer hito tramitatorio.

Pues bien, 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 quién 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 MVSE.
- Conclusiones: Cómo se va incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación

En este contexto y en base a lo establecido se ha diseñado un proceso de participación pública que entendemos perfectamente adaptado a la incidencia de Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) que se pretende tramitar y que se concreta en el presente Plan de Participación, el cual, repetimos que deberá complementarse con la tradicional información pública con el subsiguiente periodo de alegaciones, con su obligada resolución y las consultas a las Administraciones y Departamentos implicados que a lo largo del procedimiento

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

3





de tramitación del documento deben, en su caso, efectuarse y atenderse pero que no son objeto del proceso de participación al que se refiere el presente PLAN DE PARTICIPACION.

2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Los procesos de participación, como la fase más inicial de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, tienen como finalidad que la ciudadanía, en general, y aquellas personas o colectivos más afectados por lo que se plantee, en particular; pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración del mismo. Para ello es preciso que las personas participantes (I) conozcan de una forma directa, accesible y comprensible (teniendo en cuenta que el lenguaje urbanístico tiene un importante componente técnico-jurídico), tanto la propuesta que se va a realizar como el proceso analítico llevado para escoger dicha alternativa como la más adecuada, y (II) que se articule un sistema de participación cómodo y confiable estableciendo espacios informativos y participativos en los cuales se puedan tanto consultar cuantas dudas surjan respecto de la materialización de lo pretendido, como realizar aportaciones y valoraciones al proyecto

Todo esto se concreta en los siguientes ítems:

- Dar a conocer el proyecto.
- Informar la modificación del Plan que se pretende tramitar (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 pretendida.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

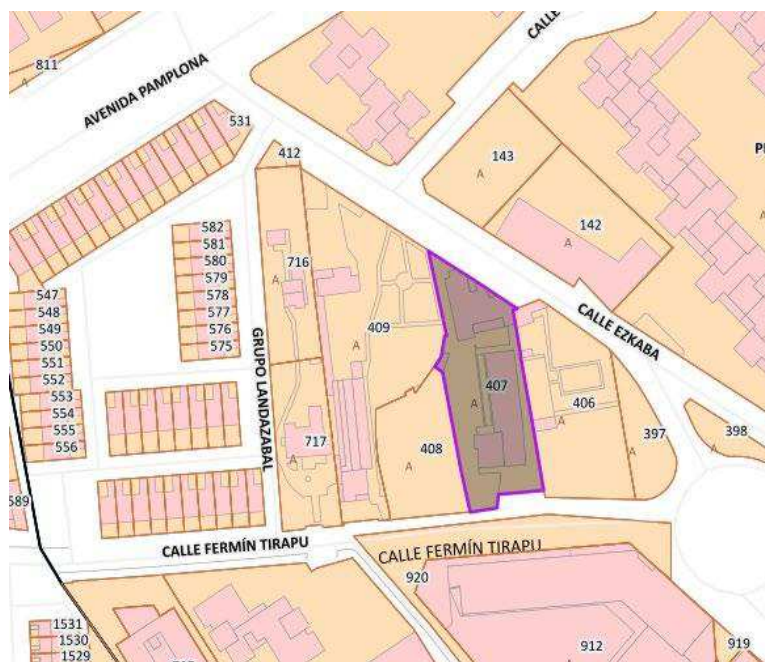
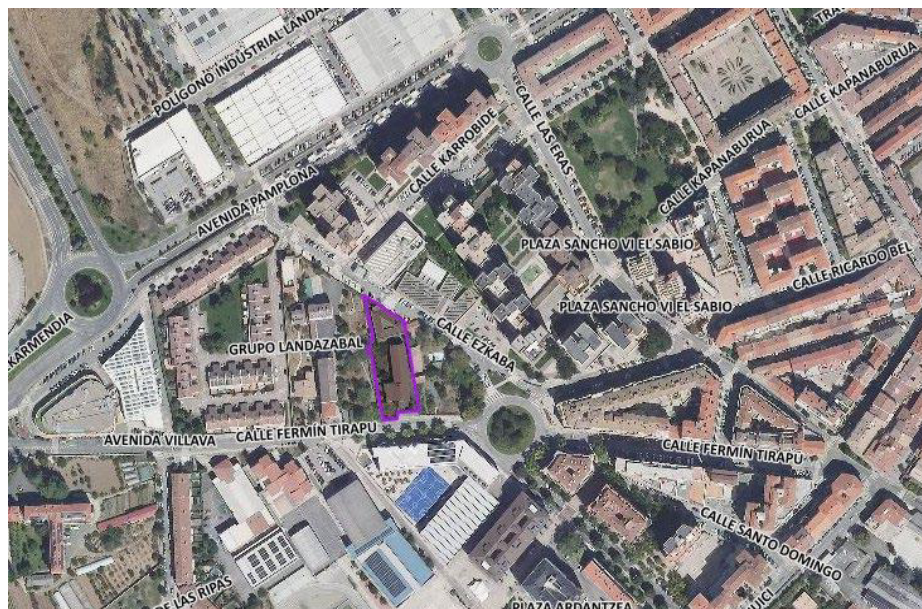
4





3. IDENTIFICACION: emplazamiento y promotor

El ámbito objeto del PEAU es la parcela 407 del polígono 1 ubicada entre las calles Ezcaba, Fermin Tirapu, y la parcela 406,



PLAN DE PARTICIPACIÓN

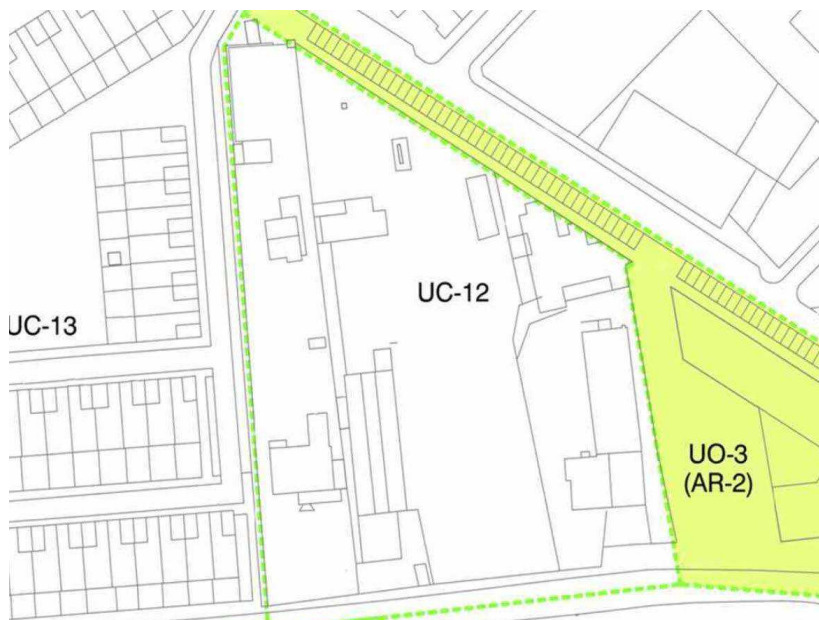
Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

5





Esta parcela conformaba, junto con las parcelas 408, 409, 716 y 717, la UC 12 del PGM de Villava; ámbito respecto del cual se han efectuado, o se están efectuando, diversas actuaciones sobre su planeamiento de tal forma que el ámbito en el que actuaría el presente PEAU se correspondería con una UC-12-1



PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

6





El promotor del PEAU es los titulares de la parcela, Beñat y Loyola Garmendia Estornes.

4. SITUACION URBANISTICA ACTUAL. OBJETO DEL PEAU A TRAMITAR.

El PGM de Villava aprobado definitivamente en el año 2019, delimita las UC "unidades consolidadas" como aquellos ámbitos de suelo urbano consolidado en las que el objetivo del Plan Municipal es mantener la ordenación y usos existentes, estableciendo en algunos casos nuevas alineaciones para el caso de sustitución y, en otros, actuaciones edificatorias aisladas a desarrollar mediante actuación directa, es decir licencia municipal, y en las que se establece en su caso cesiones cuando se definan nuevas alineaciones.

En fecha 28 de octubre de 2025 se aprobó inicialmente una modificación de PGM para la parcela 407 (BON núm. 227 de 13 de noviembre de 2025) en virtud de la cual, sin alterar las determinaciones sustanciales (uso y edificabilidad) se reubicaba la posición de la edificación permitiendo un aumento en la altura de la misma para liberar más suelo. Frente a este documento no se presentó ninguna alegación. La tramitación de este documento actualmente está suspendida.

El PEAU que se pretende tramitar pretende reordenar la ocupación de la parcela y principalmente incrementar la edificabilidad permitida con el objetivo de aumentar el número de viviendas de tal forma que parte de ellas estén sujetas a regímenes de protección oficial ya que la superficie de la parcela hace que la misma pueda absorber una densidad mayor sin afectar o empeorar la calidad urbana del entorno.

A la vista de la actuación pretendida nos encontramos, a priori, ante una actuación de dotación, cuya regulación constituye una de las finalidades de los PEAU.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

7

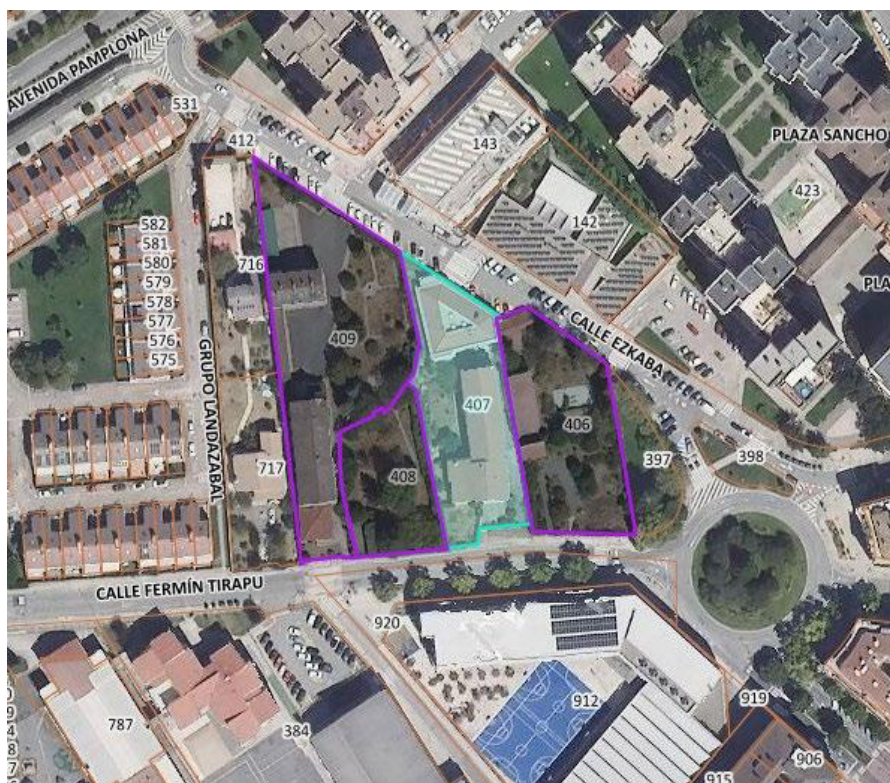




5. MAPA DE AGENTES. CONVOCATORIAS

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 e intensidad del PEAU que se pretende desarrollar, se convocará de forma expresa e individualizada a parcelas colindantes del ámbito del PEAU, mediante la notificación a los titulares para la cual se solicita que el Ayuntamiento de Villava, y a esos únicos efectos, nos comunique la dirección de los titulares de las parcelas 406, 408 y 409.



(en verde el ámbito del PEAU, en morado parcelas colindantes a las que se va a convocar)

Revisado la relación de entidades inscritas en el Registro municipal de Asociaciones se constata que no existe ninguna asociación de carácter vecinal ni

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

8





de comerciantes por lo que, siendo las existentes de carácter social, cultural, juvenil educativas o deportivas no se consideran como agente dinamizador a los efectos de este proceso de participación.

Con objetivo de lograr una participación más efectiva, se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía mediante la publicación de las sesiones en la página web municipal y por los medios de difusión que el Ayuntamiento considere conveniente.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

9





6. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN QUE SE VAN A EMPLEAR

No existen entre la normativa de aplicación ningún mandato sobre cuál debe ser el modelo concreto de participación que se efectúe por lo que este debe ajustarse al objeto y al alcance del instrumento de planeamiento que se vaya a tramitar, tanto en su contenido documental, como en la metodología teniendo en cuenta el objetivo genérico de estos procesos expuesto anteriormente;

Es el Plan de Participación elaborado ad hoc en base a la incidencia, trascendencia e implicaciones que ostente cada actuación, validado por la Administración, donde se concreta el formato y qué métodos o herramientas se van a emplear para hacer efectiva la participación.

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

6.1.-SESIÓN DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN

Se propone la realización de una sesión de carácter informativo y con vocación de participación; dado el perfil de los agentes escogidos se ha optado por sesiones presenciales. Para conseguir los objetivos del proceso de participación sesión tendrá los siguientes objetivos, a saber, dar a conocer la actuación pretendida y recibir aportaciones/sugerencias la sesión se plantea con la siguiente estructura general:

- Recibimiento de invitados, presentación del promotor y su equipo técnico.
- Explicación del proceso de participación
- Presentación de la modificación del Plan
- Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias,)

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

10





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 participantes 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.

Se efectuará un acta, a la que se incorporará la documentación facilitada en la sesión, y en el que se recogerán las cuestiones planteadas de forma anonimizada.

Toda vez que la participación ciudadana tiene por objeto la socialización de los proyectos con la ciudadanía, y que debe ser esta quien desde su leal saber y entender se informe y opine sobre las actuaciones pretendidas de forma libre y distendida, se considera que estas sesiones no deben estar conformadas por concejales electos, que evidentemente pueden acudir como vecinos y vecinas que son, pero que deberían permanecer en un segundo plano para no capitalizar el debate; si bien en el entendimiento de que también deben poder expresar su opinión, se plantea utilizar como medio para ello, foros propios de su cargo.

6.2. PARTICIPACIÓN ON-LINE

Durante 10 días se habilitará la dirección de mail info@deurbanabogados.com "Asunto: Participación PEAU UC 12-1 Villava" para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida.

6.3. SESIÓN 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

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

11





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 justificación su asunción o no.

6.4. COMISIÓN DE URBANISMO

Se plantea, como una fase más del proceso de participación, la realización de una sesión de presentación a la corporación municipal bien en la Comisión de Urbanismo, bien en la forma que plantee el Ayuntamiento a fin de que los ediles conozcan la propuesta y puedan plantear dudas y sugerencias.

7. CONCLUSIONES DEL PROCESO. Incorporación del resultado de la participación al planeamiento que se tramite

El PEAU que se tramite contendrá como un documento más de los que conforma el mismo el correspondiente al Proceso de Participación efectuado en el que se recogerá el desarrollo y el resultado de la participación efectuada.

Las conclusiones valoradas 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/s sesión/es realizadas mediante la incorporación del power point o documentación utilizada.
- 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 la modificación del Plan propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

12





SELO
VILLAVA - ATARRABIA
Registro de entrada nº 3010/2026
24/07/2026 13:40

5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

13



VILLAVA - ATARRABIA

Código Seguro de Verificación: EJCA AHWR MXNQ MPWR T3RE

Plan de Participacion PEAU Villava

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.villava.es/>

Pág. 15 de 25



ANEXO I. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Para que realmente se cumpla la finalidad de los procesos de participación se deben aportar al proceso, en la medida que sea posible, no solo la ordenación que se pretende proponer en el PEAU sino también las alternativas que se hayan valorado indicando los motivos por los que se opta por una y no por otras.

- Alternativa 0: no actuar sobre las determinaciones del PGM

La parcela es parte de la UC 12 Tirapu Ezcaba de suelo urbano consolidado

Siendo su uso global el residencial a ejecutar por actuación directa cada parcela podría instar su desarrollo mediante la solicitud de una licencia de obras.

La ficha del Plan refiere que la ocupación máxima de cada parcela es un 25% estableciendo la edificabilidad por el juego de relaciones entre la altura máxima (PB+2) y el volumen máximo (2,25 m³/m²s) estableciendo a través de las alineaciones obligatorias la cesión de un espacio en el frente a la calle Fermin Tirapu.



Toda vez que se ha ido actuando sobre el resto de las parcelas de la UC carece de sentido mantener esta ordenación

PLAN DE PARTICIPACIÓN

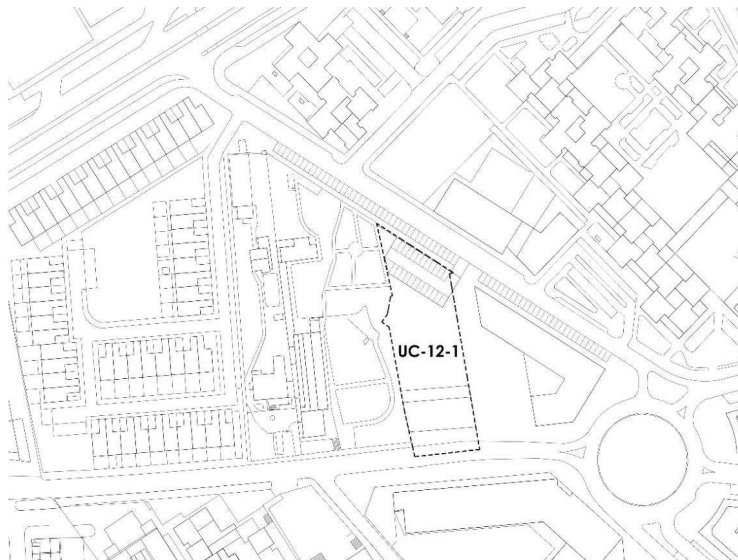
Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

14

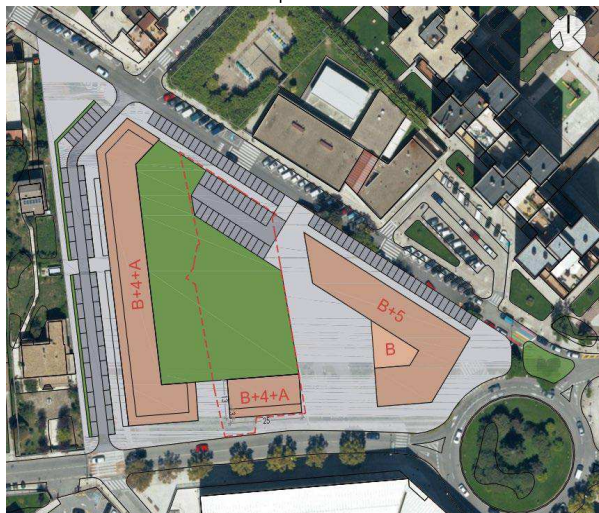




- Alternativa I: no tramitar el PEAU, continuar la tramitación de la Modificación de PGM aprobada inicialmente



Se mantiene la edificabilidad del PGM pero se plantea la materialización de la misma en B+4+A (en lugar de B+2) concentrada en el lindero a Fermin Tirapu, con ello se genera un producto más adecuado desde el punto de vista del diseño urbanístico y de ciudad produciendo una notable mejora del espacio público si bien parece una oportunidad perdida de cara a la generación de viviendas en el municipio.



PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

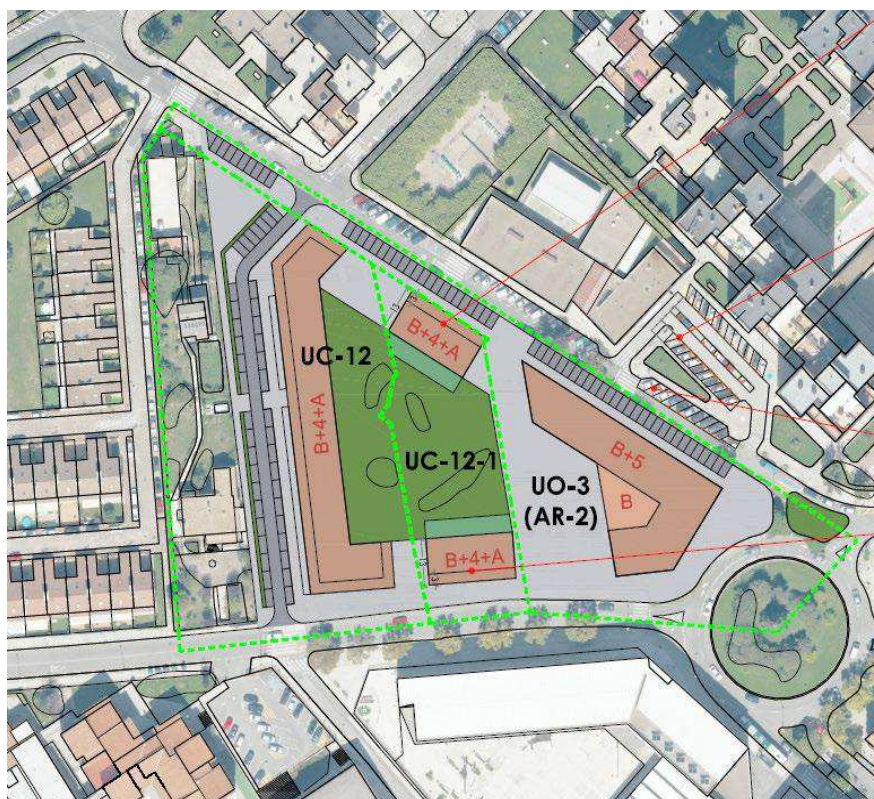
15





Alternativas ejecutivas: tramitar el PEAU para duplicar la edificabilidad establecida en el PGM.

Las anteriores alternativas pueden ejecutarse sin la necesidad de tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana, sin embargo, a la vista de las necesidades de vivienda y que la edificabilidad prevista en el PGM es muy moderada, por debajo de las existentes en el entorno se plantea la posibilidad de duplicar este parámetro, resultando para ello obligatorio la tramitación de un PEAU que establezca las nuevas determinaciones y con ellas los deberes urbanísticos que comportan



Sentado esto como punto de partida, incremento de edificabilidad que se materializaría en la ejecución de dos edificios con iguales dimensiones y características (B+4+A) uno destinado a viviendas libres y otro a vivienda de alquiler asequible. Se plantean dos alternativas de ordenación posibles:

PLAN DE PARTICIPACIÓN

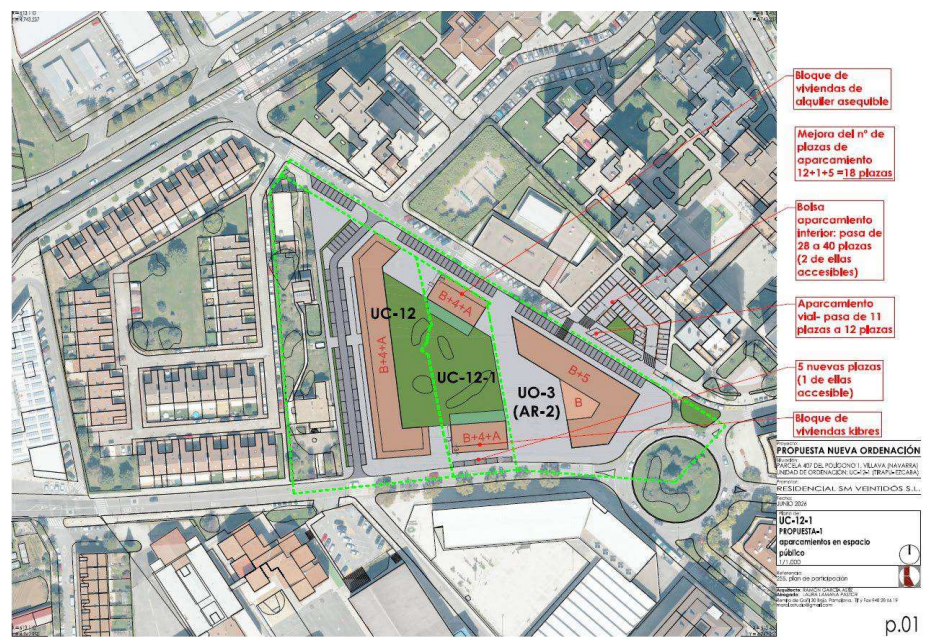
Plan Especial de Actuación Urbana Parcela 407 UC-12-1. Villava

16





- Alternativa II:



PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana. Parcela 407. UC-12-1 Villava

17





En esta alternativa en el propio ámbito se establece una pequeña cesión para aparcamientos consiguiendo 5 plazas nuevas en la calle Fermin Tirapu dejando el resto del espacio no ocupado por las edificaciones como zona verde.

Se plantea como parte de la cesión la ejecución de una actuación para la reordenación de la campa de aparcamientos de la calle Ezcaba de tal forma que se obtienen en esa zona 13 plazas nuevas de aparcamiento, que con la de la calle Fermin Tirapu hacen una dotación de 18 aparcamientos nuevos en el espacio público de la zona.

- Alternativa III

En este caso toda la actuación se circunscribe estrictamente al ámbito del PEAU, solucionando la cesión de aparcamientos dentro de los límites de la actuación, con ello se consiguen 20 plazas de aparcamiento sin embargo en este caso se producen en detrimento del espacio libre verde que es menor que en la alternativa anterior ya que evidentemente el territorio es finito y son dos usos que se contraponen.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana. Parcela 407. UC-12-1 Villava

18







ANEXO II. REFERENCIA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

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, determina en su artículo 61.5 que los Planes Especiales de Actuación Urbana deberán incorporar la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) que, a su vez, 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 monetarización 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.

El PEAU contendrá un completo análisis de estos parámetros respecto de la propuesta de ordenación que lo componga, y si bien es cierto que el art. 7 TRLFOTU señala que el plan de participación debe hacer referencia a la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica, ello no implica que deba cuantificarse

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana. Parcela 407. UC-12-1. Villava

20





desde este momento la totalidad de las alternativas, salvo en el caso en que este sea una de las cuestiones por las pueda decantarse la elección de una u otra, sino que el precepto persigue que las alternativas que se presenten reflejen actuaciones y ordenaciones que no incurran manifiestamente en inviabilidad o que supongan cargas inasumibles para el Ayuntamiento en cuestión por cuanto en caso contrario no pueden reputarse verdaderas alternativas, de ahí que este apartado contiene el reflejo de esa previsión.

Primero desde el punto de vista conceptual la actuación es totalmente viable y sostenible ya que permite la creación de más viviendas que las previstas de una forma sostenida y asumible por el territorio y que permite la generación de viviendas en diferentes regímenes de titularidad y condición lo que amplía el espectro social de los potenciales adquirentes y usuarios

En lo que se refiere a la viabilidad entendiendo por la misma la previsión de ingresos (ventas) y gastos (costes de construcción, promoción y repercusión de suelo), para que, como señala la legislación, se produzca un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la ordenación, en el caso que nos ocupa las alternativas planteadas se efectúan precisamente en los términos en los que precisamente las mismas son viables, por cuanto el objetivo último del planeamiento es su ejecución.

En lo que se refiere a la variable de la sostenibilidad sea cual sea el contenido concreto que adopte el PEAU, resulta favorable para la hacienda local, toda vez que el Ayuntamiento de Villava obtendrá ingresos derivados de impuestos (5% ICIO, incremento en la contribución urbana, 1ª ocupación, actividad clasificada-garajes, ...), tasas (0,5%), y en su caso por la monetización de la participación en plusvalías, las alternativas ejecutivas mejoran la dotación de espacio destinados a aparcamientos sin que ello suponga la necesidad de realizar un desembolso por parte del Ayuntamiento, al margen de ello no se prevé por parte del PEAU ninguna dotación o equipamiento que deba ser mantenida posteriormente por el Ayuntamiento y los espacios libres creados se absorben sin ningún problema en la previsión actual del planeamiento.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana. Parcela 407. UC-12-1. Villava

21





En definitiva, teniendo en consideración los párrafos anteriores, la ejecución material de cualquiera de las alternativas de ordenación planteadas en este proceso de participación y que pueda tener su reflejo en el PEAU que se tramite, es viable desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria y se muestran económicamente sostenibles para la hacienda local del municipio de Villava ya que en su conjunto van a mejorar la situación anterior y la Administración se va a ver compensado sobradamente con el flujo positivo derivado de los ingresos que el PEAU comporta.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana. Parcela 407. UC-12-1. Villava

22





En Villava a 23 de julio de 2026

Ramón García Astiz
Arquitecto.

Laura Lamana
Abogado
deUrban abogados s.c.

PLAN DE PARTICIPACIÓN

Plan Especial de Actuación Urbana. Parcela 407. UC-12-1. Villava

23

