PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE DEL PGM DE MONTEAGUDO, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 346 Y 347 DEL POLÍGONO 4 DEL TÉRMINO MUNICIPAL

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE DEL PGM DE MONTEAGUDO, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS 346 Y 347 DEL POLÍGONO 4 DEL TÉRMINO MUNICIPAL

OBJETIVO DE LA PARTICIPACIÓN

El objetivo de la participación ciudadana es la **incorporación de la ciudadanía en la toma de decisiones** para mejorar la decisión final, ya que a través de este proceso se conoce la diversidad de intereses y consideraciones.

Incorporación que se traduce en la aportación de sugerencias y opiniones por parte de la citada ciudadanía.

Se trata de lograr una mayor calidad democrática y de gestionar de manera más eficaz las políticas públicas.

Es una forma de **democracia deliberativa**, a través de la que se incorporan los resultados del debate ciudadano en la toma de decisión política.

MARCO NORMATIVO

Los apartados 3 y 4 del art. 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establecen que los instrumentos de ordenación territorial, como los Planes Especiales de Actuación Urbana (PEAU), 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.

Este proceso de participación se instrumentará mediante un P**lan 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.

CARÁCTER DEL PROCESO PARTICIPATIVO

De conformidad con lo anteriormente expuesto, con carácter previo a la aprobación inicial de la modificación de determinaciones estructurantes de las parcelas 346 y 347 del polígono 4 del PGM de Monteagudo, se propone el siguiente Proceso de participación

PROCESO DE PARTICIPACIÓN PROPUESTO

A. DOCUMENTO DE PLAN DE PARTICIPACIÓN.

   1. Situación Actual
   2. Planificación de objetivos y propuestas
   3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

4. Avance conclusiones estudio de movilidad
5. Mapa de agentes
6. Herramientas de difusión y participación
    i. material de difusión
    ii. campaña prevista
7. Estudio de las propuestas y propuesta final

B. EJECUCION DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

C. FINALIZACION DEL PROCESO DE PARTICIPACION-CONCLUSIONES

A. DOCUMENTO DE PLAN DE PARTICIPACIÓN.

1.- Situación actual:

Las parcelas objeto de actuación, conforman un suelo que en su día se destinó a la agricultura, pero que a día de hoy no tienen ningún uso productivo.

La empresa Patatas Río Lombo S.L. cuenta con unas instalaciones de 9.000 m2 en Monteagudo, que incluyen dos naves; una, dedicada al procesado y envasado; y otra, con cámaras frigoríficas para la óptima conservación de los productos. Desde 2009 cuenta con dos puestos en Mercazaragoza.

La ampliación en la cartera de clientes, en concreto como proveedor de una nueva fábrica de tortillas de patatas ubicada en Funes (en construcción, con previsión de puesta en marcha en 2025), con el consiguiente aumento de producción actual, así como el compromiso de mejora continua en los procesos de producción y servicio, ha motivado la necesidad de ampliar las instalaciones actuales y la necesidad de construir una nueva nave (3.250 m2) para implantar en ella una nueva línea de lavado y clasificado de pata para abastecer a todos sus clientes, principalmente a esta fábrica de Funes. Según los últimos datos proporcionados por la empresa Rio Lombo, solamente en esta nueva nave se van a procesar 10 ó 12 camiones de patata al día, lo que equivale a unos 250.000 kg /día. Y esta cantidad, una vez procesada, tiene que conservarse en sus cámaras actuales.

Por todo ello, y fundamentalmente por motivos de operatividad y flujo de trabajo, se ha considerado que la óptima ubicación de la ampliación se localizara en un entorno próximo a sus instalaciones actuales, en concreto, sobre el ámbito constituido mayoritariamente sobre la base de las parcelas catastrales 346 y 347 del polígono 4, sitas en el paraje La Moyuela, objeto de la presente propuesta de Modificación.

NORMATIVA VIGENTE

La normativa urbanística aplicable a las parcelas objeto de esta modificación, por estar ubicadas en el término municipal del Monteagudo, es la incluida dentro del PGM del mismo, plan cuya aprobación definitiva se publicó en el BON con fecha 16 de abril de 2013, mientras que la publicación de la normativa en el BON se produjo el 20 de agosto de 2013.

Se produjo una modificación de PGM que afecta al polígono industrial La Moyuela, cuya aprobación definitiva se publicó en el BON con fecha 8 de febrero de 2019.

También es de aplicación lo dispuesto en el POT-5 Eje del Ebro, cuya aprobación definitiva se produjo con anterioridad al del PGM, con publicación en el BON con fecha 21 de julio de 2011, al igual que la publicación de la normativa, y la de la actualización del documento con publicación en el BON con fecha 21 de noviembre de 2014.

Dentro del PGM, y en relación a la categorización del Suelo No Urbanizable, el ámbito objeto de la presente modificación, queda subcategorizado como suelo de Protección con una doble afección:

- Valor para su explotación natural.

El PGM establece las actividades constructivas y no constructivas en el artículo 207 de la normativa, siendo autorizables, permitidas y prohibidas.

Por otra parte, y de manera más acorde al valor productivo y ambiental, el POT-5 integra las parcelas del ámbito, dentro de la Unidad Ambiental UA11, Regadío Eventual.

Consideración que, en el artículo 24 de la normativa del POT-5, lo encuadra dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación, Suelo de valor para su explotación natural (agropecuario): Regadío (SNUPreEN: R)

Nomenclatura que, ante cualquier duda, queda aclarada dentro del Anexo PN7 del POT-4, que incorpora dentro del documento, la subcategoría de Suelo No Urbanizable de Preservación, Suelo de Valor para su Explotación Natural: SNUPrsEN:RE - Regadío eventual.

2.- Planificación de objetivos y propuestas:

El objetivo de la ordenación, de manera breve y concisa, es principalmente el de clasificar unas parcelas sin uso agropecuario alguno, clasificadas actualmente como Suelo No Urbanizable, para poder ampliar las instalaciones de la empresa Patatas Río Lombo S.L. que se ubica en el polígono industrial La Moyuela

Con esta premisa, y con el fin de conocer el parecer de los agentes intervinientes en el proceso participativo y la propia ciudadanía del Monteagudo de manera general, se presentan en este documento dos propuestas diferentes para el ámbito de actuación:

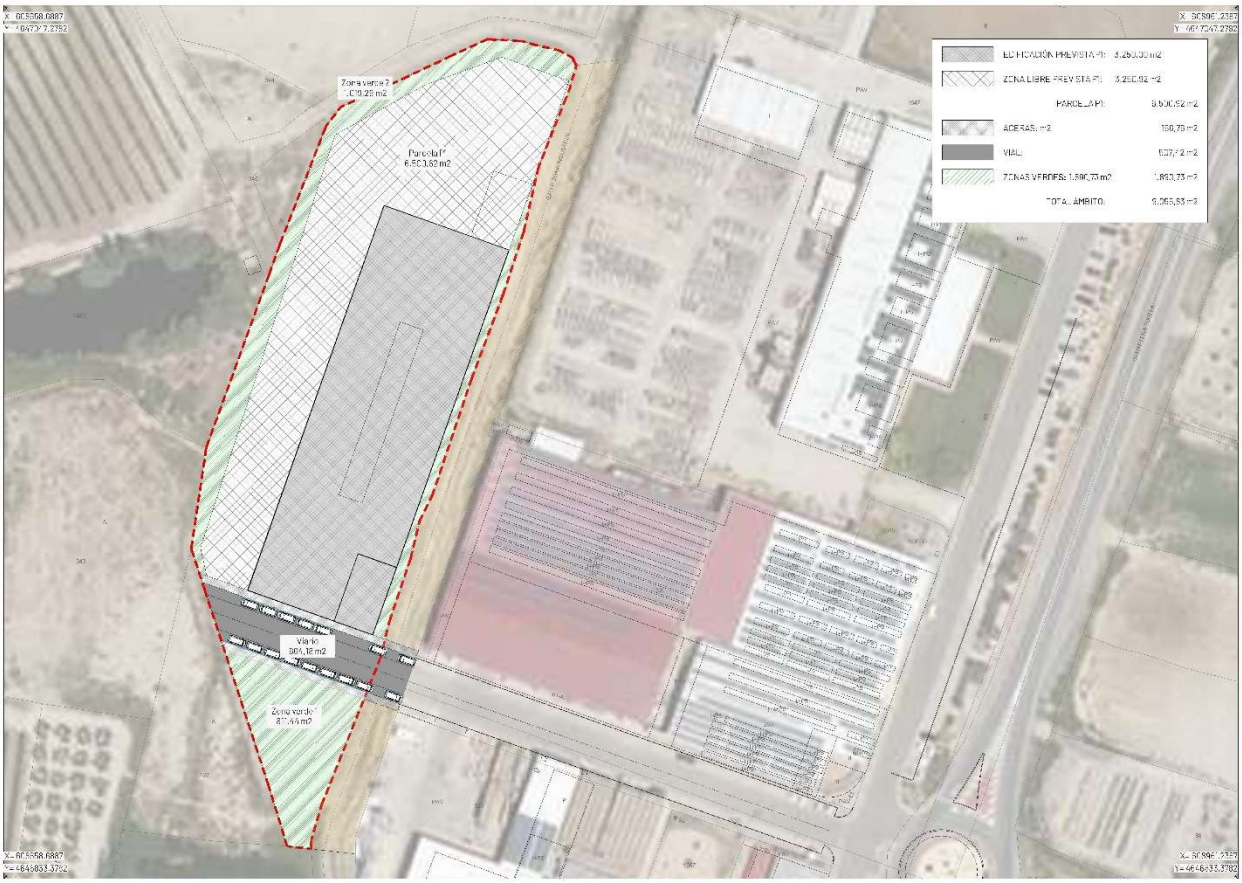
PROPUESTA 1

La primera propuesta, se centra en mantener el uso y la clasificación del ámbito.

Esta opción, debido al desuso de las tierras, conlleva el abandono de la zona.

La inacción en el ámbito, conlleva la pérdida de la oportunidad de mejorar el entorno en particular, y la ciudad en general, gracias a la oportunidad industrial que propone el cambio.

PROPUESTA 2



La segunda propuesta, se concreta en el cambio de clasificación del suelo del ámbito, pasando de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable No Consolidado, capaz de albergar una ordenación en la que ubicar una nueva nave industrial, como se aprecia en la imagen adjunta.

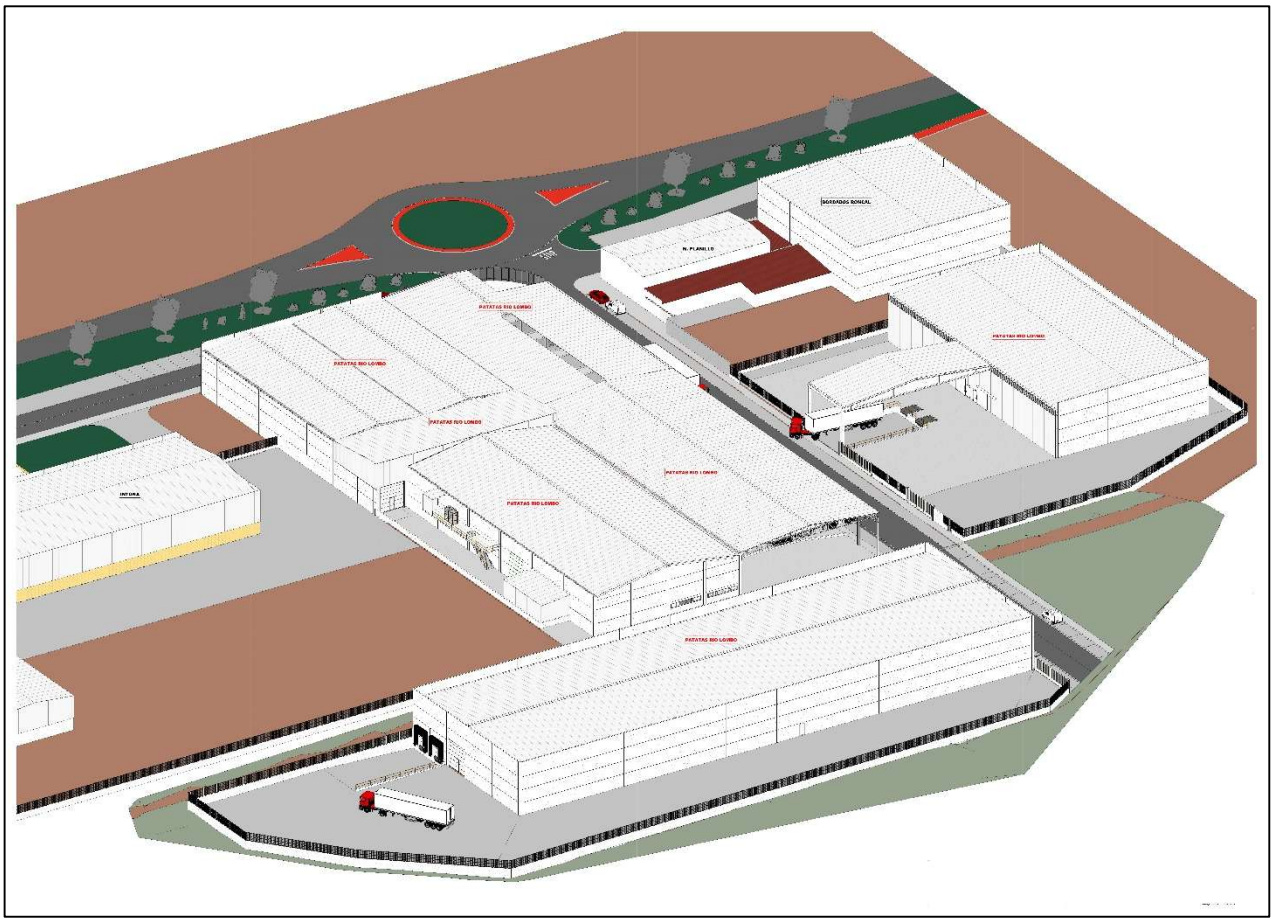
Con las siguientes consideraciones:

- Creación de un nuevo vial de acceso a la parcela, con vocación de permitir un futuro crecimiento del polígono.
- Creación y cesión de una zona verde al Ayuntamiento.
- Aparición de nuevas plazas de aparcamiento en superficie.

Todo ello con el propósito de permitir la ampliación de una industria existente y arraigado en Monteagudo, gracias a la ampliación del suelo urbano dentro del polígono La Moyuela.

Ampliación de la industria que, de manera inequívoca, traerá mayor riqueza económica al municipio.

En las siguientes dos imágenes, se observa una recreación de la zona de actuación, integrada en las edificaciones ya existentes.


BORDADOS RONCAL
M. PLANILLO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PINTURA

PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PATATAS RIO LOMBO
PINTURA
BORDADOS RONCAL
M. PLANILLO

3.- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

3.1.- Objeto y marco normativo

El presente documento cumplimenta la exigencia de inclusión del "informe de sostenibilidad económica" exigido con carácter general al planeamiento por el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado artículo establece que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

En particular, y de acuerdo con el Art. 61.5.b) del D.F.Leg 1/17, es necesario incluir una "Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral" de la actuación propuesta con el fin de garantizar que la misma sea viable desde el punto de vista económico del promotor y lo que es más importante, sostenible desde el punto de vista de la Administración actuante.

El análisis debe ser necesariamente genérico y global, dado el horizonte temporal que necesariamente va a requerir, en la mayor parte de los casos, la ejecución y explotación de los elementos a considerar, y, la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se moverán las administraciones hasta su completo desarrollo.

Por un lado, el estudio económico financiero, consiste en la previsión de las estimaciones y consecuencias económicas que se pueden derivar de la ejecución del plan de que se trate; así pues, su finalidad es asegurar la viabilidad económica de la actuación y, por tanto, es cierto que tiene un carácter esencial pero no invariable. El momento de su redacción hace que el estudio que contiene el documento, se conciba como una previsión inicial, por lo que no puede ser considerado definitivo ni inalterable, siendo susceptible de sufrir modificaciones conforme se vaya desarrollando y ejecutando el planeamiento.

Serán los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento (proyectos de Reparcelación y de Urbanización), los documentos donde se deberán realizar tal previsión y concretar de manera totalmente vinculante, los contenidos indemnizatorios y la cuantificación exacta de las actuaciones previstas; en este momento, se trata de establecer de forma estimada, tanto el coste de la urbanización como las indemnizaciones que puedan surgir.

Por tanto, el objeto de este documento consiste en determinar una primera valoración indicativa de las cargas derivadas de la tramitación del expediente urbanístico, a fin de determinar la viabilidad económica de la actuación.

Por otro lado, además de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva zona de la ciudad sin comprometer las existentes, tiene un propósito mayor pues pretende el estudio y análisis del coste público de la implantación, el mantenimiento y la conservación del nuevo ámbito de suelo una vez urbanizado y el impacto en la Hacienda Pública una vez recibido por la Administración Pública Local.

Se trata de verificar la sostenibilidad de la actuación que la Modificación del PGM propone dentro de la estructura administrativa local, con lo que se trata de comprobar que el incremento de suelo industrial que se propone, tiene asegurada la capacidad de sostenerse con los recursos que estas nuevas actuaciones van a generar.

3.2.- Características de la ordenación 2 propuesta

Las características más destacadas de la opción 2, son:

- Existencia de un pequeño vial de nueva creación.
- Espacios públicos de nueva creación, de mínimo mantenimiento.
- Aumento de la superficie de suelo industrial

3.3.- Viabilidad económica de la opción 2

El cometido de este apartado, es la justificación de la viabilidad económica de la actuación planteada, en los términos de rentabilidad de la promoción y el adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas de la misma para los propietarios incluidos en el ámbito.

Por tratarse de una iniciativa privada de creación de una nueva nave para ampliación de una industria existente, no procede el análisis de la viabilidad económica, en cuanto no se va a producir una venta del inmueble a construir.

No hay previsión de ingresos por la venta del inmueble, por lo que todo el montante económico inicial, se considera como un coste de inversión por la falta de finalidad lucrativa inmobiliaria de la actuación.

3.4.- Sostenibilidad económica. Impacto de la actuación en la hacienda municipal

Será un documento a presentar en el documento urbanístico de la modificación, y que analizará los siguientes puntos:

3.4.1.- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

En este apartado se analizará la Inversión Municipal para

a) La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, que correrán a cargo del promotor de la actuación.

b) La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias: elementos que no existen en el presente expediente.

c) La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación: no se prevén este tipo de actuaciones: tampoco existirá este gasto dentro de la actuación.

Por lo que ya podemos aseverar, que no existirá gasto público relacionado con la inversión municipal: será el promotor de la actuación quien correrá con todos estos gastos.

3.4.2.- EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son los siguientes:

a) Obtención del 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico, que se concretará en la monetización del mismo, según los datos de la ponencia de valoración del Ayuntamiento de Monteagudo.

b) Está previsto que el Ayuntamiento de Monteagudo reciba los viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

3.4.3.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO MUNICIPAL

Para la realización del informe se partirá de unas hipótesis de trabajo que permitan establecer en qué manera el presupuesto del Ayuntamiento de Monteagudo se va a ver afectado por el desarrollo de este nuevo planeamiento urbanístico.

3.4.4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se tratará de ponderar el impacto de la actuación en la Hacienda del Ayuntamiento de Monteagudo.

Con este objetivo se cuantificará el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

a. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Municipal por la nueva ordenación urbanística.

Se estimará el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

- PUNTUALES: Ninguno en esta actuación. No existen Gastos a cargo del Ayuntamiento como ya hemos comentado en puntos anteriores.

- DIFERIDOS: Cesión y mantenimientos de infraestructuras y mantenimientos de redes, viales de acceso y aparcamientos, iluminación y alumbrado público, señalización, abastecimiento, telecomunicaciones, saneamiento, seguridad, etc.

b. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Municipal.

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos.

- Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria
    - Impuesto de construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO): 5% sobre el PEM.
    - Plusvalía municipal
    - Impuesto de Bienes Inmuebles
- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: los derivados del Impuesto de Actividades Económicas de la nueva nave.

La diferencia entre los cuantiosos ingresos generados tras la transformación de los terrenos y los ingresos anuales por los impuestos derivados de la actividad económica, superan con creces los escasos gastos generados por el mantenimiento y limpieza de los suelos de titularidad pública que recibe el Ayuntamiento.

La inexistencia de nuevos residentes, no conlleva la necesidad de nuevas dotaciones públicas: colegios, centros de salud, etc.

Estas sencillas conclusiones, derivan en la justificación de lo innecesario de la realización de un estudio económico y financiero dentro de la modificación del PGM.

4.- Estudio de movilidad

En este punto, cabe añadir que prácticamente el 90 % de la superficie con uso del polígono está ocupada únicamente por INTONA y RIO LOMBO, que cuentan entre las dos con un máximo de 35 trabajadores, por lo que la incidencia dentro del tránsito rodado en la zona, es muy reducida.

La creación de la nueva nave, gracias a la nueva clasificación del suelo, no tendrá incidencia alguna sobre el dimensionado del viario existente, por lo que no se considera necesario hacer ningún tipo de estudio de movilidad en el presente expediente.

5.- Estudio impacto medio ambiental

El expediente urbanístico, incorporará un documento de evaluación ambiental, que justificará la nula incidencia de la modificación planteada dentro del ámbito medio ambiental.

6.- Mapa de agentes

De la mano del Ayuntamiento, se establecerá un mapa de agentes según su nivel de implicación, destacando:

a. Agentes principales:
    - Ayuntamiento de Monteagudo (Comisión de Urbanismo y Departamento de Urbanismo y cuantas áreas u organismos establezca la comisión de urbanismo)

- Propietarios de parcelas colindantes
- Mancomunidad de aguas del Moncayo y de afectar a otras infraestructuras, resto de compañías suministradoras.

b. Otros agentes que requieran de una comunicación expresan: las industrias del actual polígono industrial.

c. Ciudadanía en general.

7.- Herramientas de difusión y participación

Material de difusión: Dado que la información que se aporte debe adaptarse al contenido del debate, se elaborará documentación específica pero completa para este fin. La presente Incluirá:

a. Documentación gráfica del estado actual y propuesto

b. información y resumen de las propuestas contenidas en el instrumento que se somete a participación

c. Sucinta memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

Campaña prevista:

a. Agentes principales:

Comunicación expresa del proceso de participación abierto mediante los siguientes canales:

- Ayuntamiento de Monteagudo: canalizándose las comunicaciones a través de la web y del correo del Ayuntamiento.
- Mancomunidad de aguas del Moncayo: e-mail

b. Otros agentes con comunicación expresa: mediante buzoneo.

c. Ciudadanía: Dicha difusión se realizará a través de la página web del Ayuntamiento.

En los canales de difusión utilizados se establecerá la apertura de plazos para realizar proposiciones y sugerencias al Proyecto con clara indicación de comienzo y finalización de plazo, que no será inferior a 20 días desde la sesión informativa.

Las proposiciones y sugerencias se remitirán al Promotor, mediante la dirección de correo electrónico:

monteagudompgm@gmail.com

pudiendo presentarse también en el Registro del Ayuntamiento de Monteagudo desde donde se remitirán a dicho promotor

8.- Estudio de las propuestas y conclusiones valoradas

El Promotor llevará a cabo un estudio de las propuestas recogidas, y en base a ellas, elaborará las conclusiones valoradas, señalando qué aportaciones se incorporan total o parcialmente, y cuáles no se incorporan, así como los motivos que han llevado a la no incorporación.

El Promotor comunicará a todas las personas, organismos y colectivos que hubieran presentado alguna sugerencia, las decisiones tomadas respecto a las aportaciones recibidas.

Se explicará tanto las cifras de participación como las aportaciones recibidas.

B. EJECUCIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACION

El Promotor realizará el proceso de participación según el diseño del Plan de Participación establecido en el apartado **A. DOCUMENTO DE PLAN DE PARTICIPACIÓN**

C. FINALIZACION DEL PROCESO DE PARTICIPACION-CONCLUSIONES

El Promotor, tras la finalización del proceso de participación, documentará todo el proceso, con los trámites llevados a cabo, con el contenido señalado en el art. 7.4 TRLFOTU y se adjuntará al documento que se presente para aprobación inicial.

Firman el documento, los redactores del presente documento para la ampliación del suelo urbano industrial de Monteagudo, mediante modificación de determinaciones estructurantes del PGM, de las parcelas 346 y 347 del polígono 4 del término municipal.

En Monteagudo, febrero de 2025.

Abogada

Cristina Viña Olorón

VIÑA OLORON CRISTINA - 33425393E

Firmado digitalmente por VIÑA OLORON CRISTINA - 33425393E
Fecha: 2025.02.27 11:15:08 +01'00'

Arquitecto

Fermín Echeverría Oroz

ECHEVERRIA OROZ, FERMIN (FIRMA)
2025.02.26 17:08:55 +01'00'