

*PLAN DE PARTICIPACIÓN DE LA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL  
DEL VALLE DE EGÜÉS RELATIVA AL  
USO COMERCIAL*

## ÍNDICE

---

1.	OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN .....	3
2.	CONTEXTO Y MARCO LEGAL .....	3
3.	OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN .....	5
4.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN MUNICIPAL Y PROMOTOR .....	5
5.	MAPA DE AGENTES .....	6
6.	HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR .....	7
	6.1. SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN .....	8
	6.2. PARTICIPACION ON-LINE .....	8
	6.3. SESION DE RETORNO .....	9
7.	INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION AL PEAU QUE SE TRAMITE .....	9
8.	SITUACION ACTUAL, ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	10
	8.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL .....	10
	8.2. LOCALIZACIÓN DEL USO COMERCIAL .....	22
	8.3. ALTERNATIVAS VALORADAS .....	25
	8.4. ORDENACIÓN PROPUESTA .....	26
9.	REFERENCIA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA .....	33
	ANEXO.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....	36

## **1. OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN**

El objeto del presente Plan de Participación es definir cómo se ha de llevar a cabo el proceso participativo correspondiente a la Modificación del Plan Municipal de Egüés cuyo objeto es incluir las siguientes determinaciones:

- a) Una delimitación de los suelos urbanos y urbanizables que mejor se adapte al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios recogidos en la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, Reguladora del Comercio en Navarra en sus artículos 16, 17 y 19.6.
- b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.

Para la delimitación de los suelos que mejor se adaptan al uso específico gran establecimiento comercial, de acuerdo a la LFRCN (art.19.6), procede el señalamiento del suelo urbano o urbanizable con un residencial dominante en las condiciones exigidas por esta legislación, cuestión que también será abordada por esta modificación de planeamiento.

Es objeto asimismo de este Plan de Participación recoger un resumen de la propuesta de las nuevas determinaciones urbanísticas para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.

## **2. 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 de garantizar, en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios, 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

### **3. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN**

El presente plan de participación de la Modificación del Plan Municipal del Valle de Egüés responde a la necesidad de contar con un proceso que permita a la ciudadanía y agentes sociales involucrarse y participar de forma activa en el proceso de elaboración de los instrumentos de 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 de la Modificación del Plan Municipal planteada (Propuestas, alternativas, 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 del Plan.

### **4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN MUNICIPAL Y PROMOTOR**

El objeto de la Modificación del Plan Municipal –MPM- de Egüés, es incluir las siguientes determinaciones:

- a) Una delimitación de los suelos urbanos y urbanizables que mejor se adapte al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios recogidos en la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, Reguladora del Comercio en Navarra –LFRCN- en sus artículos 16, 17 y 19.6.
- b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal

Para la delimitación de los suelos que mejor se adaptan al uso específico gran establecimiento comercial, de acuerdo a la LFRCN, procede el señalamiento del suelo urbano o urbanizable con un residencial dominante en las condiciones exigidas por esta legislación, cuestión que también será abordada por esta modificación de planeamiento.

La modificación de planeamiento se plantea para dar cumplimiento a las exigencias de la LFRCN, en concreto, a lo señalado por su artículo 18.2. Exige también esta legislación la obligatoriedad de que el planeamiento general incluya un plan de atracción y ordenación comercial -PAOC-, plan que ha elaborado y tramitado el Ayuntamiento del Valle de Egüés de forma independiente a esta modificación de planeamiento.

La modificación de Plan Municipal está promovida por ATALAYA SUPERFICIES COMERCIALES, S.L.

## **5. MAPA DE AGENTES**

Con el fin de identificar a las entidades y/o grupos sociales interesados es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

La Modificación del Plan Municipal tiene por objeto la ordenación del uso comercial en los términos previsto por la normativa vigente en la materia, Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, reguladora del comercio en Navarra.

Por ello, parece oportuno y aconsejable considerar agentes sociales, que deben ser invitados al proceso participativo, las asaciones de comerciantes representativas. Entre ellas, las siguientes:

- Asociación de Comercio, Hostelería y Servicios del Valle de Egüés
- Asociación Comerciantes de Navarra. Calle Doctor Huarte nº 3 de Pamplona, CP 31003

- Federación de Comercios y Servicios Denok Bat. Calle Beheko Plaza 10 de Lesaka, CP 31770.

Por otro lado, se propone invitar a la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Navarra, (calle General Chinchilla, 4 Pamplona (Navarra) ya que su finalidad es la representación, defensa y promoción de los intereses generales de, entre otros ámbitos, el comercio de Navarra.

Independientemente de las asociaciones, puede efectuarse una convocatoria general a la ciudadanía, por si resulta de su interés participar.

Las distintas formas de convocatoria se concretan en:

- Notificación individualizada mediante correo postal o correo electrónico a las distintas asociaciones y Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicio de Navarra como agentes interesados de forma directa.
- Publicación la convocatoria en la web municipal en las redes sociales del Ayuntamiento.

## **6. 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.

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

### **6.1. SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN**

Desarrollo de una sesión presencial de carácter informativo y con vocación de participación con los siguientes objetivos:

1. Dar a conocer la actuación pretendida.
2. Recibir aportaciones/sugerencias por parte de las personas asistentes en la sesión.

Para ello, la sesión se plantea con la siguiente estructura general:

- Recibimiento de invitados, presentación del equipo técnico.
- Explicación del proceso de participación
- Presentación de la Modificación
- Fase de participación (Preguntas, sugerencias, ...)

La metodología de trabajo 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 y viabilidad económica de la propuesta,

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.

### **6.2. PARTICIPACION ON-LINE**

Durante 10 días a contar desde la fecha en la que se lleve a cabo la sesión de participación se habilitará la siguiente dirección de mail: [info@deurbanabogados.com](mailto:info@deurbanabogados.com)  
Asunto: Participación Modificación del Plan Municipal del Valle de Egüés, uso comercial, para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida.

### **6.3. 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 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 justifican su asunción o no.

## **7. INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION AL PEAU QUE SE TRAMITE**

Como documento conformante de la modificación de planeamiento 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.
- 2- Resumen de la exposición efectuada en la sesión de presentación mediante la incorporación del power point utilizado.
- 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 PM derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.
- 5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

## **8. SITUACION ACTUAL, ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

### ***8.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL***

El Plan Municipal -PM- del Valle de Egüés no contiene una delimitación específica de los suelos urbano y urbanizable que mejor se adaptan al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial, ni la exigencia de una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, tal como exige la legislación comercial.

No obstante lo anterior, hay que señalar que en el término municipal del Valle de Egüés operan otros instrumentos de ordenación urbanística y territorial que afectan a determinados ámbitos en los que sí se identifican suelos de uso comercial de diferente tipo, son los siguientes:

- Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal "Ecociudad de Sarriguren" –PSIS Sarriguren-.
- Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal Ripagaina – PSIS Ripagaina-.
- Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal Salesianos –PSIS Salesianos-.
- Plan Parcial de Gorráiz –PP Gorráiz-.

El PSIS Sarriguren y el PSIS Ripagaina ordenan áreas de uso global residencial. El PSIS Salesianos contempla la ordenación de un área de actividad económica. Y el PP Gorráiz ordena un área residencial, una zona turística y un campo de golf.

Pasamos a analizar la regulación de los usos comerciales por los diferentes documentos: PM del Valle de Egüés, PSIS Sarriguren, PSIS Ripagaina, PSIS Salesianos y PP Gorráiz.

## PM del Valle de Egüés

El PM del Valle de Egüés (en vigor desde el 08/10/2021, fecha en la que se publica su normativa en el BON), en su documentación gráfica, identifica los diferentes ámbitos en los que se dividen los suelos urbanos y urbanizables. Y, a cada ámbito delimitado, la Normativa Particular del PM le asigna una calificación (residencial, dotacional o industrial) y unas condiciones de uso (principal, tolerado o prohibido). El PM no identifica ningún suelo cuyo uso principal sea el comercial.

Por otra parte, la Normativa General del PM del Valle de Egüés contiene el régimen de equivalencia y tolerancia de los diferentes usos señalados por el planeamiento en relación al uso principal.

El PM define como usos equivalentes aquellos que, pudiendo coexistir con el uso principal, requieren para su implantación exclusivamente el cumplimiento de las limitaciones derivadas de su propia instalación y funcionamiento. Y como tolerados aquellos que, pudiendo coexistir con el uso principal, requieren para su implantación y desarrollo el cumplimiento de determinadas limitaciones respecto de su intensidad, forma de uso, nivel de ocupación o funcionamiento.

Respecto a la tolerancia de usos, establece la Normativa General del PM:

- En plantas bajas y/o sótanos: la superficie total de los usos tolerados no superará el 50% de la superficie edificable en dichas plantas de las unidades de ejecución de Suelo Urbano Consolidado establecidas en el Pm, o de aquellas que el Ayuntamiento considere coherentes para su aplicación, por las características de la Unidad de Ejecución y la gestión así lo aconsejen.
- En plantas altas: la superficie de usos tolerados no superará el 10% de la superficie edificada en plantas elevadas correspondientes a cada portal. El número máximo de usos tolerados de la misma o similar categoría no podrá superar el de 2 por cada portal que sirva a 6 viviendas, estableciéndose igual proporción para otras tipologías edificables que permitan un número superior de viviendas por portal.

En suelos de uso principal residencial, la regulación del uso comercial es la siguiente:

Se considera un uso equivalente:

- Con carácter excepcional podrán instalarse actividades de tipo comercial en sótanos y semisótanos
- En plantas bajas y/o entreplantas:
  - Comercial con superficie < 1.000 m<sup>2</sup>
  - Comercial Anejo a vivienda con superficie < 350 m<sup>2</sup>
- En plantas elevadas
  - Comercial Anejo a Vivienda con superficie < 50 m<sup>2</sup>

Se considera un uso tolerado:

- Con carácter excepcional se permite la implantación de edificios completos, entendidos como unidades de portal, de uso comercial
- Comercial en Planta baja y sótano con superficie > 1.000 m<sup>2</sup>
- Comercial en planta primera y segunda vinculados a locales en planta baja con superficie < 300 m<sup>2</sup>

Para los usos industriales y dotacionales, el planeamiento no recoge una regulación de usos equivalentes y tolerados como lo hace para los usos residenciales.

Por tanto, de lo observado en esta regulación, podemos señalar que el PM del Valle de Egúés no contiene una delimitación concreta para la implantación de usos comerciales, pudiéndose autorizar, con las limitaciones recogidas, en suelos destinados a uso residencial.

Tampoco recoge el planeamiento municipal la obligación de destinar una determinada superficie comercial en los bajos de las viviendas colectivas.

## PSIS Sarriguren

Por Acuerdo del Gobierno de Navarra de 16 de octubre de 2000 (Boletín Oficial de Navarra número 137, de 13 de noviembre de 2000) se aprobó el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal "Ecociudad de Sarriguren" con objeto de generar un nuevo desarrollo urbano en las proximidades de Pamplona constituido por una oferta de suelo residencial cuyo destino principal está orientado a la construcción de viviendas que dispongan de algún tipo de protección pública.

Posteriormente, se han sucedido un buen número de modificaciones puntuales de diversos objetivos: ajuste de alineaciones, alturas, ocupación de sótanos, etc. en ámbitos concretos del PSIS, si bien, recibe especial consideración la modificación aprobada mediante Acuerdo de 26 de julio de 2004, del Gobierno de Navarra, relativa al incremento de viviendas protegidas en dicho Plan y a otras modificaciones puntuales del mismo, promovido por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

El PSIS Sarriguren fue extinguido por Acuerdo del Gobierno de Navarra, de 25 de octubre de 2017, si bien, la eficacia de la extinción queda condicionada a la incorporación de las determinaciones del citado instrumento al planeamiento urbanístico municipal, condicionado que, a día de hoy, todavía no ha sido llevado a efecto, por lo que la figura del PSIS y modificaciones posteriores siguen vigentes.

La Ecociudad de Sarriguren es un área residencial en la que domina la vivienda de tipo colectiva y de protección pública (VPO y VPT). El área cuenta con dotaciones y espacios libres públicos en número y superficie adecuados al número de viviendas existentes (6.134). Se complementa la Ecociudad con una zona que se proyectó como "área de oportunidad" y destino comercial y que, tras una modificación del PSIS, pasó a convertirse en la "Ciudad de la Innovación", destinada a la implantación de empresas de carácter tecnológico avanzado.

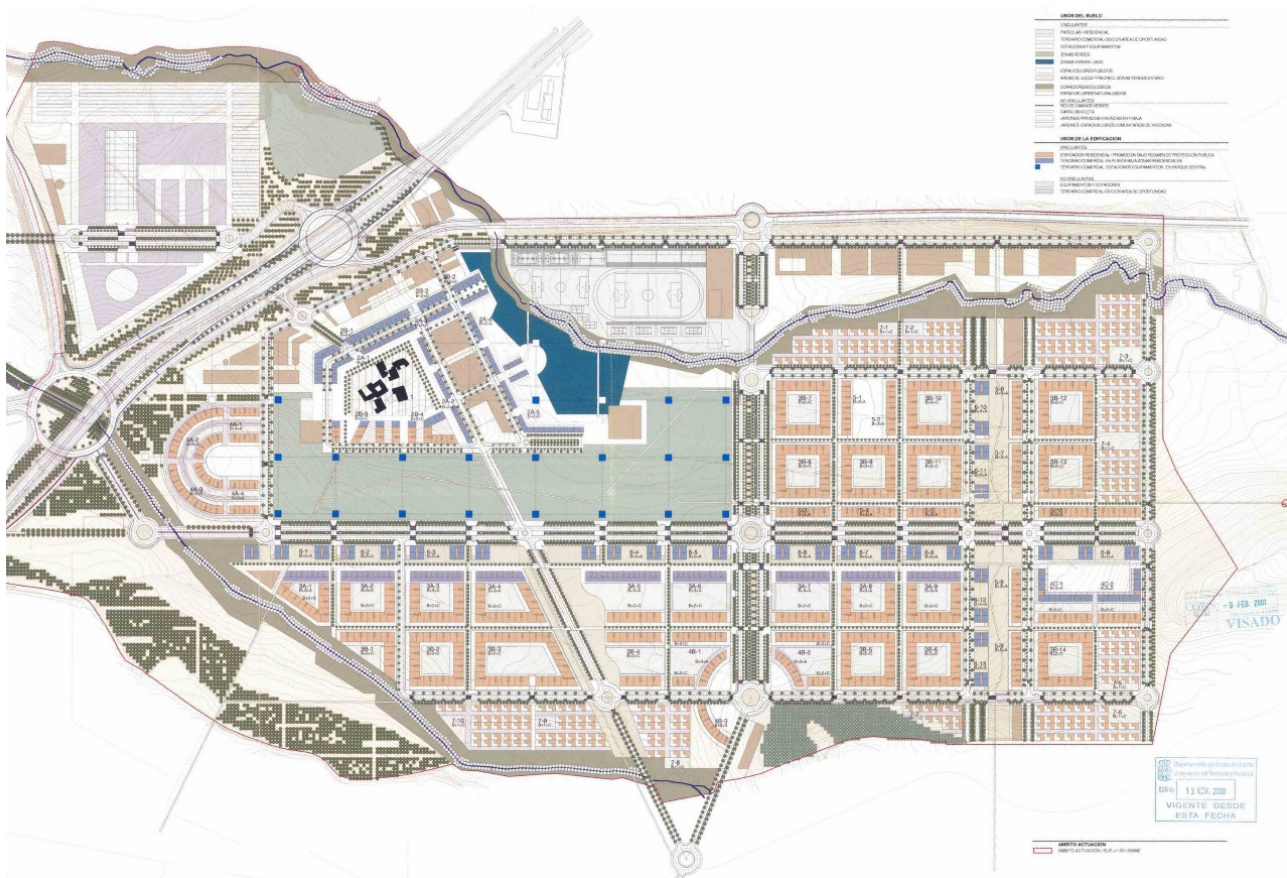
La ordenación del PSIS Sarriguren se estructura a partir de dos grandes ejes: Avda. del Reino de Navarra y Avda. de la Unión Europea en la que, según el propio

PSIS, se distinguen una serie de piezas urbanas: el Pueblo, el Lago, el Parque, las Puertas, los Condominios, los Miradores del Parque y las Viviendas-jardín.

En la zona central y en torno al Pueblo se dispone una gran zona verde “el Parque” acompañada del “Lago”, donde se ubican un importante número de dotaciones públicas y privadas. A continuación de éstos, y estructuradas por los ejes viarios, se disponen las viviendas de las diferentes tipologías previstas (torres, bloques, condominios, unifamiliares) para, a continuación, situadas de forma perimetral localizar otro buen número de dotaciones y equipamientos y, finalmente, en el exterior, los espacios libres naturales (corredores ecológicos, espacios libres naturalizados).

En cuanto al uso comercial, éste queda limitado a los bajos de algunas de las viviendas colectivas existentes. En concreto, se puede destinar a uso comercial los bajos de las viviendas situadas en el entorno del Casco Antiguo de Sarriguren (Ordenanza 2 del PSIS); en parte de las viviendas proyectadas en la tipología de condominios, en concreto, las que se sitúan a ambos lados de la Calle Bardenas Reales (Ordenanza 3A del PSIS), en las viviendas situadas en la Plaza Puerta de Aranguren (Ordenanza 4C del PSIS) y en las viviendas denominadas “Miradores del Parque” con tipología de minitorre (Ordenanza 6 del PSIS).

Se puede observar en la siguiente imagen, procedente del PSIS Sarriguren original, dónde se ubican las viviendas con bajos comerciales (color azul)



No obstante, hay que señalar que la normativa del PSIS Sarriguren establece para las referidas viviendas como usos permitidos en planta baja el "comercio, hostelería y terciario", por lo que no sólo se pueden disponer comercios en planta baja. De hecho, muchos de esos bajos, en función de su localización, están ocupados por cafeterías, bares y restaurantes -cuando se sitúan próximos a plazas o paseos peatonales- o a oficinas, despachos profesionales, ... cuando los locales se emplazan en espacios menos concurridos o comerciales. También hay que destacar un buen número de bajas sin uso en la actualidad.

El PSIS Sarriguren no contempla la obligación de destinar una determinada superficie comercial en los bajos de las viviendas colectivas.

## PSIS Ripagaina

Por Acuerdo del Gobierno de Navarra de 28 de junio de 2004 (Boletín Oficial de Navarra número 90, de 28 de julio de 2004) se aprobó el expediente de Revisión del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal Ripagaina, promovido por el Ayuntamiento de Burlada y por diversas entidades mercantiles a título de copromotoras. La ordenación propuesta, articulada básicamente en torno al uso residencial, contaba con un fuerte componente terciario/comercial con el objetivo de configurar una nueva centralidad.

Al igual que sucede con el PSIS Sarriguren, el PSIS Ripagaina ha sido objeto de continuas modificaciones, destacando dos de ellas. La primera, formulada al amparo de lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda, promovido por la Junta de Compensación del Área de Reparto 1 del PSIS, que fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo de Gobierno de 17 de mayo de 2010 (BON de 4 de junio de 2010) y cuyo Texto Refundido se publicó en el BON nº 114, de 20 de septiembre de 2010, cuyo objetivo principal era el incremento edificatorio del área. Y la segunda, consistente en la sustitución del gran centro comercial previsto por una zona comercial de menor tamaño junto con una nueva área residencial de similares características a lo proyectado, que fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Gobierno de Navarra, de 21 de diciembre de 2022 (BON nº 262 de 30 de diciembre de 2022) y publicada su normativa mediante Resolución 448E/2023, de 24 de marzo, de la Directora General de Ordenación del Territorio (BON nº 76 de 14 de abril de 2023).

No obstante, se ha de advertir que solo una superficie de unos 80.730 m<sup>2</sup> (sobre un total de cerca de 800.000 m<sup>2</sup>) queda en el término municipal del Valle de Egüés.

La ordenación del área residencial de Ripagaina, tal como señala el propio PSIS, se materializada en una trama ortogonal que toma como referencia las directrices del área residencial de Mendillorri. A la trama viaria se suman las áreas libres que, de igual manera, y en sentido Norte Sur dan continuidad a las de Mendillorri hasta alcanzar la colina del depósito. Además, en sentido Este Oeste se crea un gran espacio que

engloba las colinas o elevaciones centrales del área. A esta estructura de áreas libres se suma un parque lineal interior que se apoya en el trazado de una regata. La localización de equipamientos igualmente sigue la lógica que ha guiado el diseño urbano en Mendillorri, distribuyéndose en dos franjas paralelas que flaquean el ingreso principal del área. A éstas se añade una superficie para equipamiento polivalente en un punto próximo a las instalaciones deportivas de Burlada, otra gran superficie para equipamiento polivalente a lo largo del límite Este del área y dos reservas de suelo para equipamiento docente en el espacio central de la ordenación.

En cuanto al uso comercial, teniendo en cuenta únicamente la superficie del área de Ripagaina en el término del Valle de Egüés, podemos observar que queda limitado a los bajos de las viviendas colectivas proyectadas. En concreto, se puede destinar a uso comercial los bajos de las viviendas identificadas como: A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.2.1, A.2.2, A.2.3, B.3.3 (solo en el frente que da a Avda. Erripagaña), B.3.4 (solo en el frente que da a Avda. Erripagaña), B.4.1, B.5.1, B.5.2 y B.8.1 (dos superficies en el extremo del bloque)

Se puede observar en la siguiente imagen, procedente del Texto Refundido del PSIS Ripagaina de 2010, dónde se ubican las viviendas con bajos comerciales (color azul). La línea azul indica la delimitación de términos municipales, quedando el Valle de Egüés al Este de ella.



Al igual que sucede con el PSIS Sarriguren, hay que señalar que la normativa del PSIS Ripagaina establece para las referidas viviendas, como usos permitidos en planta baja el "terciario". Si bien, la propia Normativa del PSIS no incluye la definición del uso terciario, podría entenderse que este uso engloba el comercio, la hostería y las oficinas. Por tanto, el uso comercial no es exclusivo de estas superficies.

De igual manera que se ha indicado en el PSIS Sarriguren, el PSIS Ripagaina no contempla la obligación de destinar una determinada superficie comercial en los bajos de las viviendas colectivas.

### **PSIS Salesianos**

Por Acuerdo del Gobierno de Navarra de 13 de junio de 2012 (BON nº 128 de 3 de julio de 2012) se aprobó el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal "Salesianos" en términos de Pamplona y Egüés, promovido por la Congregación Salesiana de San Juan Bosco, el Departamento de Educación del Gobierno de Navarra y la sociedad pública "Navarra de Suelo y Vivienda, S.A." (publicación normativa BON nº 29 de 12 de febrero de 2013).

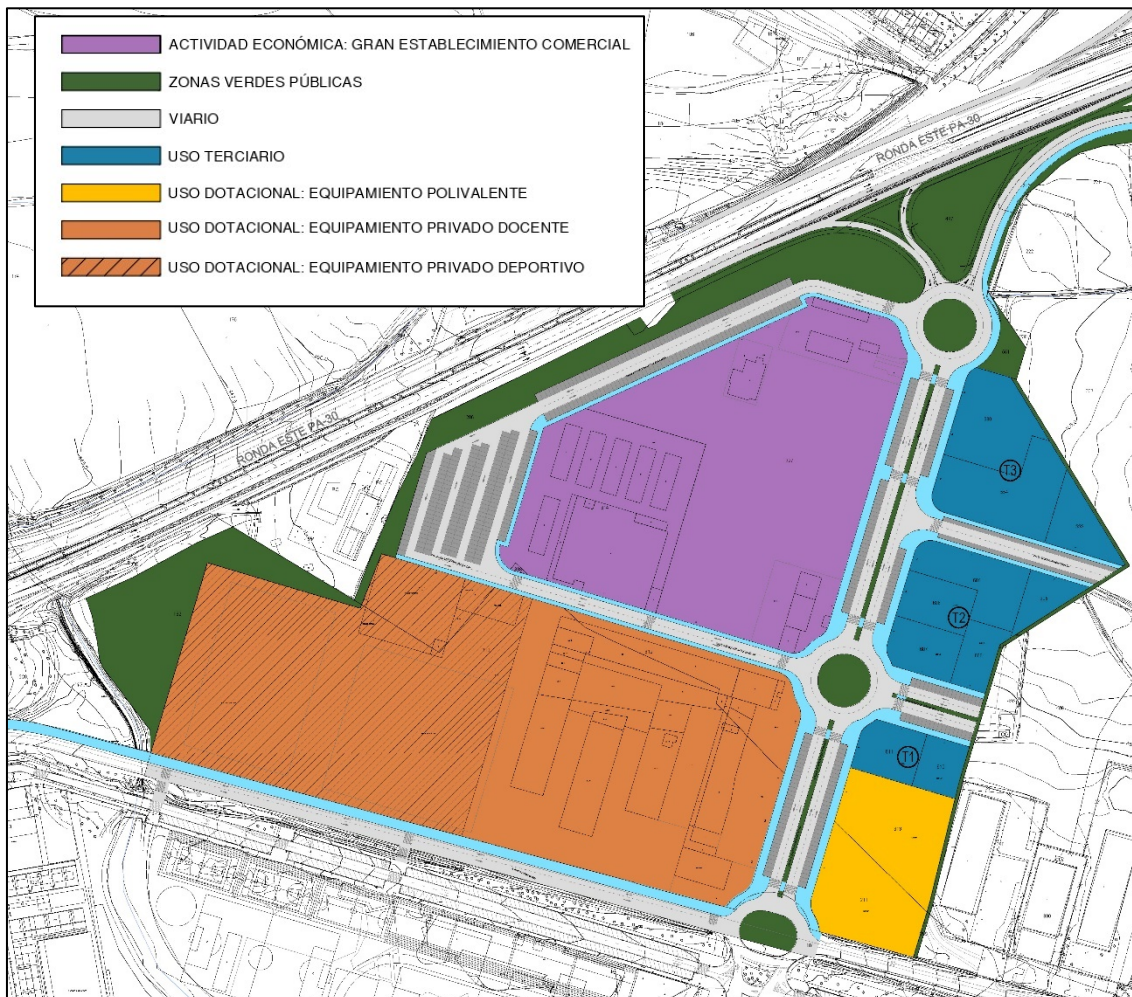
El objetivo del PSIS Salesianos en el término municipal del Valle de Egüés, tal como señala el propio documento, es el desarrollo de un área de actividad económica vinculada y relacionada con la EcoCiudad de Sarriguren a modo de ampliación de la misma, que acogerá además de la parcela dotacional en la que se ubicará el Colegio Salesianos, otras superficies destinadas a actividades de tipo económico, entre los que cabe destacar un gran establecimiento comercial que quedará unido y vinculado al área residencial de Sarriguren como parte de la misma.

En línea con ello, en el área Salesianos se observa una estructura urbana en continuidad con la de la Ecociudad, apoyada en un vial principal que recorre de norte a sur el área y constituye la prolongación de uno de los viales principales del área residencial de Sarriguren, la Avenida de la Unión Europea, de manera que la permeabilidad entre ambos desarrollos es total. Separa ambos desarrollos la carretera de Aranguren, convertida en avenida urbana, con un trazado y un diseño que contribuye a la continuidad espacial y funcional entre ambas superficies.

En su interior se ordenan diferentes piezas: por un lado, las parcelas dotacionales, al sur del área, formando un gran espacio dotacional con las situadas al norte de la Ecociudad de Sarriguren y contribuyendo a la articulación de los dos espacios. Las parcelas de uso terciario se disponen al norte de las dotacionales y, al noroeste del área, se ubican las zonas verdes, de manera que, por un lado, actúan como pantalla entre la carretera es éste área y, por otro, no interfieren en la continuidad con la Ecociudad de Sarriguren y otros posibles desarrollos que, en un futuro, se puedan proyectar al este de Salesianos.

El área Salesianos cuenta con una superficie de 165.415 m<sup>2</sup> en los cuales se distribuye una gran parcela destinada a dotación privada (colegio Salesianos), una manzana destinada a gran establecimiento comercial, otras destinadas a usos terciarios, una parcela de equipamiento polivalente público y zonas verdes junto a la Ronda Este.

En la siguiente imagen se puede observar la distribución de usos del área Salesianos.



Respecto a la regulación del uso comercial en el PSIS Salesianos, observamos que éste se puede llevar a cabo en las parcelas destinadas a "Actividad Económica. Terciario" y "Actividad Económica. Gran establecimiento comercial".

En el suelo señalado como "Actividad Económica. Terciario", el régimen de usos del PSIS permite el uso comercial siempre que esté relacionado con el principal, vinculándose su régimen de propiedad. Además, se limita el uso comercial al 50% de superficie construida de la parcela, de manera que el uso compatible no se convierta en el principal e incluso único.

En el suelo señalado como "Actividad Económica. Gran Establecimiento Comercial" se define éste como uso permitido, siendo tolerados (según modificación

del PSIS relativa a la Manzana "Gran Establecimiento Comercial" vigente desde el 25 de mayo de 2021) los talleres, aparcamientos, almacenes, oficinas, la restauración, el ocio y el comercial de tipo individual (no gran establecimiento), todos ellos con diferentes porcentajes de superficie edificable sobre el total.

### **PP Gorráiz**

El 10 de septiembre de 1993 se publica en el Boletín Oficial de Navarra la aprobación definitiva del Plan Parcial del Área de Actuación denominada "Golf de Gorráiz", para el desarrollo de las siguientes actuaciones:

- Construcción de un complejo deportivo, con inclusión de un campo de golf
- Desarrollo de una zona turística con diferentes actuaciones
- Construcción de una zona residencial y de servicios.

Tras la aprobación del Plan Parcial se han sucedido infinidad de modificaciones de diferente calado, si bien, en su mayoría afectan a ámbitos puntuales. Destaca la modificación de Plan Municipal de Egüés (BON nº 114 de 23 de septiembre de 2005), a través de la cual se introducen importantes modificaciones a la par que se refunden todas las modificaciones tramitadas hasta la fecha.

Respecto a la ordenación del área, en este análisis nos centraremos en la zona residencial y de servicios, ya que es la única que alberga usos comerciales. Ésta está constituida por diferentes unidades en las que se distribuyen viviendas de tipo unifamiliar y colectiva. La ordenación, que se apoya en el campo de golf y en las características naturales del terreno, da como resultando un sistema viario sinuoso más propio de un entorno natural que urbano.

El PP destina una única parcela, la Parcela S.2.1 a uso exclusivo comercial y oficinas. Esta parcela cuenta con una superficie total de 7.389,10 m<sup>2</sup> y una superficie máxima edificable 2.470 m<sup>2</sup>. Además, pueden implantarse establecimientos comerciales en los bajos de las viviendas colectivas situadas en las unidades S.3.3,

S.3.4, S.3.5, S.3.61 y S.3.6.2, que se sitúan en la Plaza Palacio de Gorráiz y Calle del Palacio.

El uso comercial situado en los bajos de las viviendas es un “uso tolerado”, y se encuentra limitado, según la Normativa, al 50% de la superficie edificable en esta planta.

El PP Gorráiz no exige que se destine una determinada superficie comercial en los bajos de las viviendas colectivas.

## ***8.2. LOCALIZACIÓN DEL USO COMERCIAL***

Como es lógico, los locales que se destinan a uso comercial se sitúan en los emplazamientos en los que los diferentes planeamientos urbanísticos o instrumentos de ordenación del territorio posibilitan tal uso. Si bien, conviene advertir que, puesto que se trata de un uso posible pero no obligatorio en muchos casos, no todos los espacios en los que pueden ubicarse comercios cuentan con este uso en la actualidad.

Partiendo de la información pública disponible en el “geoportal de Navarra” relativa al catastro y complementada con una visita de campo, se ha realizado un análisis de la distribución comercial en el término municipal de Valle de Egüés.

En la Ecociudad de Sarriguren los locales comerciales se sitúan en los bajos de determinadas viviendas de tipo colectivo, en concreto en las viviendas situadas en el entorno del Casco Antiguo de Sarriguren, en las viviendas situadas a ambos lados de la Calle Bardenas Reales y en las del lado sur de la Avenida del Reino de Navarra, en las viviendas situadas en la Plaza Puerta de Aranguren y en las situadas al este de la calle Badostain.

La superficie de bajos comerciales en los que podrían implantarse establecimientos comerciales, según información catastral, es de 27.983,01 m<sup>2</sup>. Como se viene señalando, en estos bajos además de usos comerciales pueden darse otro tipo de usos terciarios (hostelería, servicios).

Tras la comprobación in situ de los diferentes locales implantados en Sarriguren, tenemos la siguiente distribución de superficies (aproximada):

- Locales comerciales ..... 5.952,65 m<sup>2</sup>
- Hostelería (bares, cafeterías, restaurantes) ..... 2.865,33 m<sup>2</sup>
- Servicios (oficinas, academias, peluquerías, centros de estética, consultorios médicos, gimnasios, clínicas dentistas, clínicas veterinarias, oficinas bancarias, guarderías, talleres de reparación, casas de apuestas, ...) ..... 9.726,71 m<sup>2</sup>
- Locales sin uso ..... 9.439,02 m<sup>2</sup>

Por tanto, la superficie destinada a usos comerciales es de un 21,27 % sobre el total. Si analizamos este dato sobre el total de viviendas de Sarriguren (según datos facilitados por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra es de 6.134), tenemos que la dotación comercial real es de 0,96 m<sup>2</sup>/vivienda. Y si se ocuparan todos los locales sin uso en la actualidad por comercios, alcanzaría un total de 2,50 m<sup>2</sup>/vivienda.

En Ripagaina la situación es similar. El comercio se dispone en los bajos de las viviendas situadas a ambos lados de la Avenida Erripagaina. En la calle la Valeta, si bien la Normativa posibilita la implantación de establecimientos comerciales, todavía no hay ninguna superficie comercial.

La superficie de bajos comerciales en los que podrían implantarse establecimientos comerciales, según información catastral, es de 2.974,30 m<sup>2</sup>. Como se viene señalando, en estos bajos además de usos comerciales pueden darse otro tipo de usos terciarios (hostelería, servicios).

Tras la comprobación in situ de los diferentes locales implantados en Ripagaina, tenemos la siguiente distribución de superficies (aproximada):

- Locales comerciales .....530,2 m<sup>2</sup>
- Hostelería (bares, cafeterías, restaurantes) .....568,1 m<sup>2</sup>
- Servicios (oficinas, academias, peluquerías, centros de estética, consultorios médicos, gimnasios, clínicas dentistas,

clínicas veterinarias, oficinas bancarias, guarderías, talleres de reparación, ...)	1.284,10 m <sup>2</sup>
- Locales sin uso	293,60 m <sup>2</sup>
- Locales uso residencial (Trasteros)	296.3 m <sup>2</sup>

Por tanto, la superficie destinada a usos comerciales es de un 17,82% sobre el total. Si analizamos este dato sobre el total de viviendas de Ripagaina en el ámbito (según datos de catastro es de 849), tenemos que la dotación comercial real es de 0,62 m<sup>2</sup>/vivienda. Y si se ocuparan todos los locales sin uso en la actualidad por comercios, alcanzaría un total de 0,97 m<sup>2</sup>/vivienda.

Los datos analizados en Ripagaina consideran únicamente la superficie en el Valle de Egúés, dado el alcance de la modificación de planeamiento que se pretende, si bien, reflejarían mejor la realidad si se analizara el área en su conjunto, si bien, el resto pertenece a otros términos municipales (Huarte, Burlada y Pamplona).

En Gorráiz la dotación comercial es prácticamente inexistente. La parcela S.2.1 destinada por el Plan Parcial a uso exclusivo comercial y oficinas se encuentra sin ningún tipo de actividad. Y en los bajos de las viviendas situadas en la Plaza Palacio de Gorráiz y Calle del Palacio, en las que el planeamiento posibilita la implantación de comercios, mayoritariamente están ocupadas por establecimientos de hostelería. Únicamente hay una farmacia como establecimiento comercial en toda el área.

En el área de Salesianos, proyectada como ampliación de Sarriguren y diseñada para albergar fundamentalmente usos de tipo terciario y dotacionales que pretenden complementar al área residencial, se disponen diferentes establecimientos comerciales localizados todos ellos en la manzana definida como "gran establecimiento comercial", si bien, atendiendo al régimen de tolerancia de usos, además de éstos, se localizan también otros del tipo restauración y una estación de servicio.

En el resto del término municipal no se ha localizado ningún espacio comercial destacable.

### **8.3. ALTERNATIVAS VALORADAS**

**Alternativa I:** no tramitar la modificación de Plan Municipal, lo que implicaría mantener la actual regulación urbanística e incumplimiento de la legislación en materia de comercio.

**Alternativa II:** elaborar y tramitar la Modificación de Plan Municipal, en la que se incluya la delimitación de suelos urbanos y urbanizables que mejor se adaptan al uso comercial, la identificación de los suelos de uso residencial dominante a efectos de la LFRCN y la incorporación de la obligación de que los nuevos desarrollos que se proyecten cuenten con una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de 3 m<sup>2</sup>/vivienda.

En esta alternativa, se identifican como suelos urbanos y urbanizables que mejor se adaptan al uso comercial, tanto de tipo genérico como de gran establecimiento, los suelos que diferentes instrumentos de planeamiento establecen como posible el uso comercial genérico y de gran establecimiento comercial, respectivamente.

Se identifica como "suelo residencial dominante" el área Sarriguren-Salesianos.

La obligación de que las viviendas cuenten con una dotación comercial mínima de 3 m<sup>2</sup>/vivienda se establece con carácter general para los nuevos desarrollos residenciales.

Dentro de la alternativa de incluir en el planeamiento municipal las exigencias de la Ley Foral de Comercio, teniendo en cuenta el análisis realizado y descrito en los apartados 8.1 y 8.2 de este Plan de Participación, se considera que no procede plantear ninguna otra alternativa, ya que la señalada se ajusta tanto a las directrices señaladas por los diferentes planeamientos en vigor (PSIS, PM, PP) así como a la realidad territorial del municipio.

Por las razones expuestas, se opta por la **Alternativa II**.

#### **8.4. ORDENACIÓN PROPUESTA**

El objeto de la Modificación del Plan Municipal de Egüés es incluir las siguientes determinaciones:

- a) Una delimitación de los suelos urbano y urbanizable que mejor se adapte al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios recogidos en la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, Reguladora del Comercio en Navarra en sus artículos 16, 17 y 19.6.
- b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.

Para la delimitación de los suelos que mejor se adaptan al uso específico gran establecimiento comercial, de acuerdo a la LFRCN (art.19.6), procede el señalamiento del suelo urbano o urbanizable con un residencial dominante en las condiciones exigidas por esta legislación, cuestión que también será abordada por esta modificación de planeamiento.

En la delimitación de los suelos comerciales, ya sean genéricos o específicos de gran establecimiento comercial, se ha de tener en cuenta, por un lado, la regulación que para ello recoge la LFRCN, las determinaciones vinculantes para el planeamiento (VP) que indica el POT 3 Área Central relativas a la ordenación de establecimientos comerciales en el territorio, la actual regulación urbanística (PM y PP) y territorial (PSIS) en lo que se refiere al uso comercial, y, por último, la situación de las áreas comerciales que ya se han conformado como tales.

De forma resumida, recogemos a continuación los principios que rigen la instalación de los establecimientos comerciales recogidos por la LFRCN (art. 16) con incidencia en la ordenación del territorio y/o urbanismo:

- *Favorecimiento del comercio dentro del núcleo urbano de los municipios.*
- *Armonía entre los usos residenciales y las actividades comerciales.*

- *Crecimiento armonioso y equilibrado de actividades comerciales, reduciendo el impacto de las implantaciones sobre el territorio.*
- *Reducción de la movilidad con la finalidad de evitar los desplazamientos*

En relación a los establecimientos comerciales específicos de gran establecimiento comercial, señala el art. 19 de la LFRCN:

*Podrán instalarse grandes establecimientos comerciales exclusivamente en suelos urbanos o urbanizables con un uso residencial dominante. Se considera uso residencial dominante aquél que contenga áreas residenciales con vivienda colectiva continuada de 250 viviendas o 600 habitantes y una densidad residencial de 40 viviendas por hectárea. Excepcionalmente podrán implantarse, así mismo, en zonas industriales que hayan sido recuperadas y que formen parte de la ciudad o de su continuo.*

Por otra parte, el POT 3 ÁREA CENTRAL, recoge las siguientes determinaciones vinculantes para el planeamiento (VP) que tienen que ver con la ordenación de los establecimientos comerciales:

***Artículo 48.- Esquema de distribución de los establecimientos comerciales de carácter estructurante en el territorio. (VP)***

*La distribución espacial del comercio de naturaleza y escala supralocal se dirigirá a los núcleos y espacios que se han reconocido vertebradores del sistema urbano en cualquiera de las escalas supraregional o regional reforzando, al hacerlo, el Modelo de Desarrollo Territorial. De acuerdo con ello, se reconocen en el territorio determinados espacios con especial vocación para la implantación de grandes establecimientos comerciales de incidencia territorial y supramunicipal, que se grafian con carácter indicativo en el plano 4.2 de la documentación gráfica del presente POT 3.*

**Artículo 49.- Determinaciones para la ordenación de establecimientos comerciales en el territorio. (VP)**

1.- (VP) Los criterios para la ordenación de los establecimientos comerciales en el territorio, de conformidad con los principios y criterios generales establecidos por los artículos 16 y 17 de la Ley Foral 17/2001, reguladora del comercio en Navarra, de conformidad con la redacción dada a los mismos por el artículo 7 de la Ley Foral 6/2010, son los siguientes:

- a) *Propiciar una política de ordenación de los establecimientos comerciales en el territorio basada en la jerarquía de lugares adecuados para los nuevos emplazamientos comerciales de conformidad con lo establecido en los artículos 63. 1 g) y 76.1.d) de la Ley Foral 17/2001, conforme a la redacción dada a los mismos por la Ley Foral 6/2010, favoreciendo su implantación preferente dentro del núcleo urbano.*
- b) *La implantación de grandes establecimientos comerciales, entendiéndose por tales los definidos en los artículos 19.3 y 15 de la citada Ley Foral 17/2001, de conformidad con la redacción dada por la Ley Foral 6/2010, será posible exclusivamente en suelos urbanos o urbanizables con uso residencial dominante, conforme establece el artículo 19.6 de la Ley Foral 17/2001 y conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, Capítulo II, Título Segundo de la citada Ley Foral 17/2001.*
- c) *Favorecer mediante la actividad comercial la renovación y regeneración urbana y el equilibrio social y urbano entre el centro y la periferia.*
- d) *Promover la sostenibilidad de los establecimientos comerciales, así como la reducción del impacto de actividades comerciales en su implantación sobre el territorio, en concreto en los ámbitos de movilidad, contaminación atmosférica, consumo de energía y ocupación de suelo.*
- e) *Los grandes establecimientos comerciales se instalarán preferentemente en los Núcleos y/o espacios vertebradores de escala suprarregional o en los Núcleos y/o espacios vertebradores*

*de escala regional, así definidos en el artículo 40 de la presente normativa, debiendo contar los citados municipios con Planes de Acción y Atracción Comercial de conformidad con el artículo 77.4 de la Ley Foral 17/2001.*

Podemos comprobar que LFRCN y POT3 ÁREA CENTRAL se encuentran totalmente alineados.

En cuanto a la regulación urbanística (PM y PP) y territorial (PSIS) en lo que se refiere al uso comercial, ésta ha sido descrita y analizada en el apartado 8.1 de este Plan de Participación, y, por último, la situación de las áreas comerciales que ya se han conformado como tales, igualmente ha sido tratada en el apartado 8.2.

En coherencia con todo ello, la modificación de planeamiento delimita como suelos urbanos que mejor se adaptan al **uso comercial genérico**, los siguientes:

- **ÁREA RESIDENCIAL DE SARRIGUREN-SALESIANOS**  
Suelos de las viviendas situadas en el entorno del Casco Antiguo de Sarriguren, de las viviendas situadas a ambos lados de la Calle Bardenas Reales y en las del lado sur de la Avenida del Reino de Navarra, suelos de las viviendas situadas en la Plaza Puerta de Aranguren y en las situadas al este de la calle Badostain. Bajos  
Manzana delimitada por la Avenida Olaz, calle Don Bosco y calle Antxurieta.
- **ÁREA RESIDENCIAL DE RIPAGAINA**  
Suelos de las viviendas situadas a ambos lados de la Avenida Erripagaina y de la calle la Valeta
- **ÁREA RESIDENCIAL DE GORRÁIZ**  
Parcela S.2.1  
Suelos de las viviendas colectivas situadas en la Plaza Palacio de Gorráiz y lado sur de la Calle del Palacio.

Quedan identificadas gráficamente en el plano que se adjunta.

Se delimita como suelo urbano que mejor se adapta al **uso al uso específico de gran establecimiento comercial**, los siguientes:

- ÁREA RESIDENCIAL DE SARRIGUREN-SALESIANOS  
Manzana delimitada por la Avenida Olaz, calle Don Bosco y calle Antxurieta.

Queda identificada gráficamente en el plano que se adjunta.

Para esto último, procede verificar que el área residencial Sarriguren-Salesianos cuenta con un uso residencial dominante, considerado como tal aquél que contiene áreas residenciales con vivienda colectiva continuada de 250 viviendas ó 600 habitantes y una densidad residencial de 40 viviendas por hectárea (art. 19.2 LFRCN).

El área residencial Sarriguren-Salesianos cuenta con las siguientes características:

- Principal tipología de vivienda: Colectiva
- Número de viviendas: 6.134 (información facilitada por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra, el número de viviendas señalado en el PSIS no es vinculante)
- Número de habitantes: 16.219 (dato INE a 1 de enero de 2023)
- Superficie: 1.412.548 m<sup>2</sup> (medición sobre base catastral)
- Densidad residencial: 43,43 viv/Ha

La justificación de esta superficie como un área residencial queda descrita en el propio PSIS Salesianos:

*El desarrollo de esta área se plantea como una ampliación y complemento del área residencial de Sarriguren-Gorráiz, vinculado a uno de los principios por los que apuesta el POT 3 Área Central, consistente en dotar de complejidad funcional a los nuevos desarrollos, de manera que convivan actividades compatibles entre sí, como forma de reducir las necesidades de movilidad de los ciudadanos. Con la incorporación de este suelo, se convierte un barrio exclusivamente residencial en un espacio complejo donde el ciudadano puede servirse de otros usos*

*complementarios a la vivienda tan importantes como el comercio de gran superficie o las dotaciones de carácter regional.*

*Con este mismo objetivo, el de formar un único espacio complejo, diverso y plurifuncional con el área residencial de Sarriguren, el PSIS Salesianos plantea su ordenación, dando continuidad a sus elementos estructurantes: sistema viario, zonas verdes y parcelas dotacionales, y con un diseño de la ordenación a nivel pormenorizado que potencia la permeabilidad y conectividad entre ambas áreas. Este planteamiento logra una ciudad compleja y sostenible en lugar de un modelo de ciudad fragmentado, especializado en sus usos y difuso, modelo claramente proscrito por nuestra legislación urbanística y comercial, que aspira a un modelo de integración de actividades frente a opciones ya superadas de zonificación, es decir, el planteamiento del PSIS Salesianos completa y amplía la EcoCiudad de Sarriguren, a hacerla más compleja y diversa en sus usos.*

Por otra parte, la Normativa del PSIS Salesianos, en su art. 10 Uso Global, recoge:

*../..*

*4.- A los efectos del artículo 19.6 de la Ley Foral 17/2001, reguladora del Comercio en Navarra, la UE 1 del PSIS "Salesianos" se considera una ampliación de la EcoCiudad de Sarriguren con uso residencial dominante con una densidad superior a 40 viviendas/Ha.*

La presente modificación de Plan Municipal delimita como **área de uso residencial dominante**, considerado como tal aquél que contiene áreas residenciales con **vivienda colectiva continuada de 250 viviendas ó 600 habitantes** y una densidad residencial de **40 viviendas por hectárea** (art. 19.2 LFRCN): el espacio **Sarriguren-Salesianos**, conformada por la Ecociudad de Sarriguren (área residencial) y su ampliación a través del área denominada "Salesianos".

Se identifica gráficamente el área que forma el espacio Sarriguren-Salesianos.

Esta determinación se incorporará en el artículo 29.bis.- Áreas de uso residencial dominante, según definición del art. 19.2 de la LFRCN, quedando como se recoge a continuación:

**29.bis.- Áreas de uso residencial dominante, según definición del art. 19.2 de la LFRCN.**

Se delimita como área de uso residencial dominante, considerado como tal aquél que contiene áreas residenciales con vivienda colectiva continuada de 250 viviendas ó 600 habitantes y una densidad residencial de 40 viviendas por hectárea (art. 19.2 LFRCN): el espacio Sarriguren-Salesianos, conformada por la Ecociudad de Sarriguren (área residencial) y su ampliación a través del área denominada "Salesianos".

Se identifica gráficamente el área que forma el espacio Sarriguren-Salesianos.

Por último, queda incorporar al planeamiento municipal del Valle de Egüés la siguiente determinación:

Las nuevas áreas residenciales que se proyecten (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) contarán con una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.

Esta determinación se incorporará en el artículo 31.bis.-Regulación comercial para los suelos urbanos y en el artículo 32.bis.-Regulación comercial para los suelos urbanizables de la Normativa General de Plan Municipal de Egüés, quedando como se recoge a continuación:

**Artículo 31.bis.- Regulación comercial para los suelos urbanos**

Las nuevas áreas residenciales que se proyecten contarán con una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda

colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.

#### **Artículo 32.bis.- Regulación comercial para los suelos urbanizables**

El Plan Municipal clasifica como suelos urbanizables programados Las nuevas áreas residenciales que se proyecten contarán con una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.

### **9. 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". El PEAU contendrá un completo análisis de este apartado del que, a través del presente Plan de Participación, se presenta un avance.

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico; así configura este documento con el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad 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 mayor 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 cuanto a la viabilidad económica, señalar que la naturaleza de la modificación propuesta hace que no sea necesario analizar cuestiones relativas a viabilidad económica por cuanto no se trata de una operación urbanística de la que se deriven obligaciones, como la urbanización, cesión de suelo para la creación de nuevas dotaciones públicas, o de cierto aprovechamiento urbanístico, y por otro lado, tampoco se generan nuevos derechos urbanísticos derivados de una determinada transformación de suelo. Por tanto, se puede concluir que hay un total equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la propuesta y, en consecuencia, es viable económicamente.

Respecto a la sostenibilidad económica, en la que se valora la afección a la Hacienda Pública afectada, igualmente podemos afirmar que la propuesta no tiene ningún tipo de incidencia económica para el Ayuntamiento del Valle de Egüés, ya que la nueva regulación no implica para el Ayuntamiento asumir ningún coste adicional, ni que se vaya a ver beneficiado económicamente por ella.

En Pamplona y Tudela, a 3 de marzo de 2025



Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda  
arquitectura & urbanismo



Fdo. Dña. Inmaculada Aragón Terroba  
deUrban abogados

## **ANEXO.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

- I.1** INFORMACIÓN  
SITUACIÓN. TÉRMINO MUNICIPAL DEL VALLE DE EGÜÉS
- I.2** INFORMACIÓN  
USO DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA
- O.1** ORDENACIÓN  
SUELOS QUE MEJOR SE ADAPTAN AL USO COMERCIAL
- O.2** ORDENACIÓN  
ÁREA RESIDENCIAL DOMINANTE