



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ADIÓS.



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA MODIFICACION DEL PGM DE ADIÓS EN EL SECTOR SU-1

EQUIPO REDACTOR:

FECHA:

LParq
arquitectura y urbanismo
Nagore abogados
& asociados

MAYO 2025

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.....	1
1.2	MARCO NORMATIVO.....	1
2	OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.....	2
3	IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES.	2
4	HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	3
5	ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS.....	5
5.1	ÁMBITO	5
5.2	ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE.	6
5.3	DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.....	12
6	RELACIÓN DE ALTERNATIVAS	12
6.1	ALTERNATIVA 0	13
6.2	ALTERNATIVA 1	13
6.3	ALTERNATIVA 2.....	16
7	CARÁCTER Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	19
8	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	19
8.1	VIABILIDAD ECONÓMICA.	19
8.2	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA HACIENDAS PÚBLICAS.....	19
9	CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.	20

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Adiós al equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL, y al abogado Héctor Nagore Sorabilla, asesor jurídico del Ayuntamiento.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto. Socio Director de LParq.

Mikel Zabalza Zamarbide, Arquitecto Área Urbanismo LParq.

Aspectos jurídicos: Héctor Nagore Sorabilla. Abogado.

1.2 MARCO NORMATIVO

El **Plan de Participación Ciudadana (PPC)** se plantea como la hoja de ruta del proceso participativo a través del cual se pretende involucrar a la ciudadanía en toda su diversidad en la propuesta del planeamiento urbanístico de desarrollo del ámbito del **Sector SU-1 del PGM de Adiós**.

Los objetivos que se plantean para el **PPC** responden a lo dispuesto en la **Ley Foral 12/2019, de 22 de marzo, de transparencia y gobierno abierto**, en cuyo artículo 1 se enuncia el objeto de la citada Ley en la idea de garantizar ... " el ejercicio del derecho a la participación ciudadana en la dirección de los asuntos públicos de la Comunidad Foral de Navarra y promover la participación en las Entidades Locales de Navarra, ya sea directamente por la ciudadanía o a través de las entidades de participación en las que ésta se integre".

Asimismo, los objetivos se acomodan a lo dispuesto en el artículo 7 del DFL 1/2017 **Texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TrLFOTU)** relativo a la participación ciudadana en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística.

Pero más allá de ser un instrumento de exigencia legal, el hecho de contar con la **visión de la ciudadanía** pretende establecer espacios de entendimiento y desarrollo de la inteligencia colectiva al servicio de la ciudad.

Pensar en participación ciudadana no es sinónimo de improvisación ni de confrontación. Planificar y establecer canales prácticos y operativos que funcionen y se desarrollen con fluidez en las distintas fases del planeamiento va a permitir enriquecer y hacer un documento más legitimado socialmente.

Es importante señalar que la participación nunca debe ser un impedimento para desarrollar el trabajo. La participación bien planificada y ejecutada solamente es una herramienta que enriquece el plan y que comparte con la ciudadanía la ilusión por construir una ciudad mejor.

2 OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

Entre los objetivos generales del Plan de Participación se encuentran:

- 1.- Involucrar a la ciudadanía en el desarrollo y configuración del crecimiento residencial del municipio en el marco de las determinaciones estructurantes y criterios de desarrollo de la ordenación del ámbito en las NNSS.
- 2.- Dar a conocer de forma divulgativa las propuestas de desarrollo para el ámbito.
- 3.- Estimular el interés y la motivación de ciudadanos/as en el desarrollo urbanístico del ámbito propuesto.
- 4.- Enriquecer el proceso de elaboración del plan urbanístico con las aportaciones derivadas del proceso de participación ciudadana, social e institucional.
- 5.- Prevenir conflictos y agilizar la tramitación del planeamiento mediante un proceso informativo y participativo.
- 6.- Contribuir con este proceso a generar una cultura y una dinámica más participativa en el municipio a nivel ciudadano e institucional.

3 IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES.

La primera tarea, previa a la puesta en marcha de las herramientas participativas, es la realización de un mapeo de agentes. Este trabajo pretende identificar, de manera conjunta y consensuada, a los agentes económicos, sociales, institucionales, ambientales... cuya participación es relevante en cada uno de los momentos en los que se convoque.

Dado el alcance y uso general del planeamiento propuesto, se entiende que los agentes implicados pueden ser muy variados.

Agentes:

- Promotor de la modificación: representantes del Ayuntamiento
- Propietarios de las parcelas afectadas.
- Vecinos del municipio
- Agentes sociales que se considere conveniente convocar.

4 HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Como herramienta específica de participación, el plan contempla la realización de una sesión informativa con los propietarios/vecinos y la administración y los agentes sociales que tenga a bien convocar este último.

Se propone como fecha de esta sesión informativa el **miércoles 28 de mayo de 2025** a las **17.30 h.** Para facilitar la asistencia a esta reunión, se propone que la misma se realice en los locales del Ayuntamiento.

En la exposición de las alternativas y la propuesta de planeamiento se comentará el alcance, así como la tramitación y plazos previstos. Se dará un turno de preguntas a los asistentes. Del resultado de la reunión se derivará la necesidad o no de una segunda sesión informativa.

Como conclusión de la reunión se abrirá un **plazo de 15** días para que los interesados puedan presentar sus **aportaciones o sugerencias**. Las mismas se podrán presentar:

- _ en la dirección de correo electrónico nuestraparticipacion@gmail.com
- _ o físicamente a través del servicio de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento

El presente Plan de Participación quedará expuesto en el Ayuntamiento.

La convocatoria a la reunión se anunciará a través de cuantos medios de difusión se entienda oportuno.

Se adjunta a continuación propuesta de cartel informativo:

SESIÓN INFORMATIVA

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO MODIFICACION DEL PGM DE ADIOS. SECTOR SU-1

OBJETO· -AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR
- ADSCRIPCIÓN DE ZONA VERDE PÚBLICA



CONVOCA· AYUNTAMIENTO DE ADIOS

LUGAR· AYUNTAMIENTO DE ADIOS

FECHA· MIÉRCOLES 28 DE MAYO DE 2025.

HORA· 17.30 h.



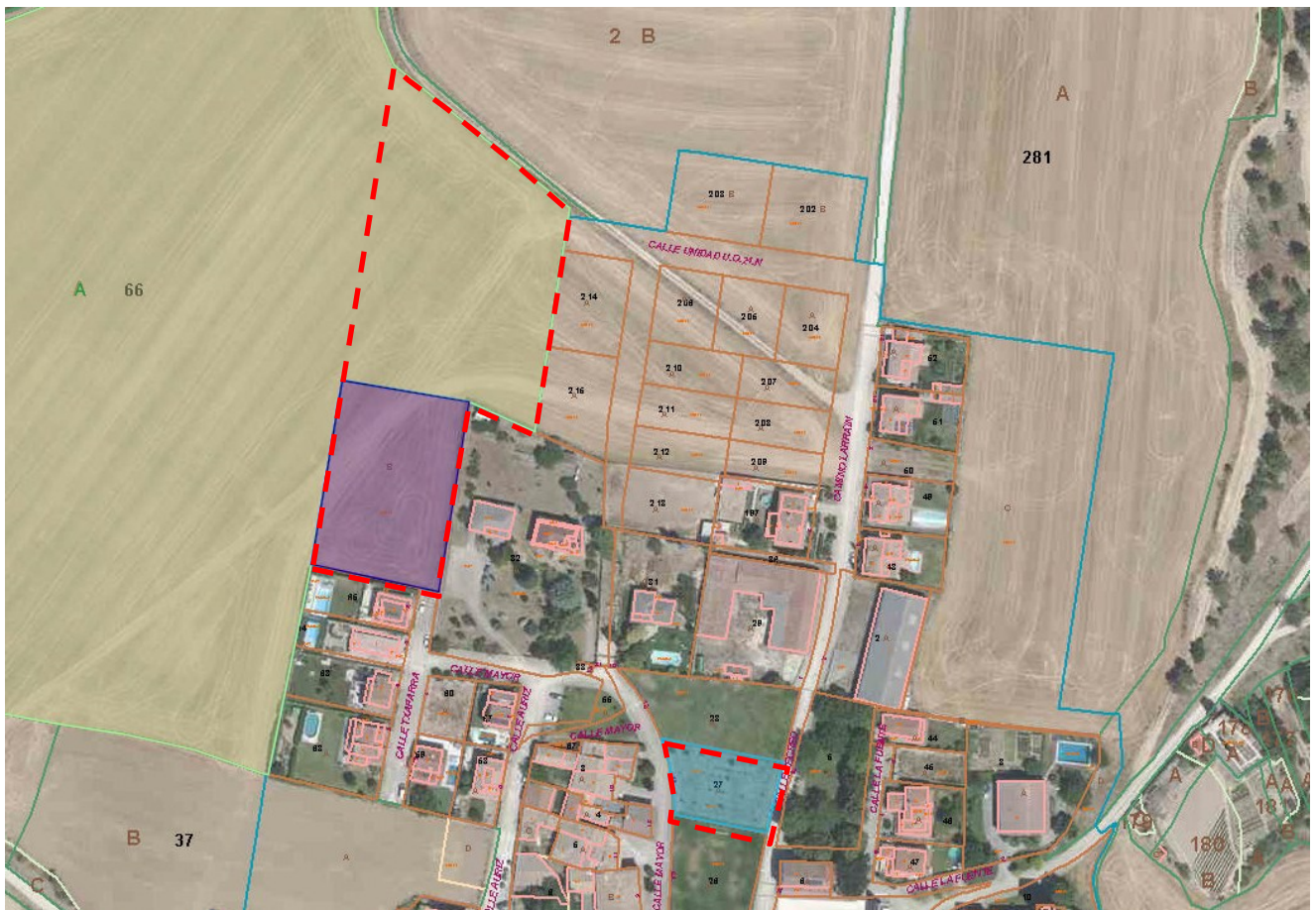
5 ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS

5.1 ÁMBITO

El núcleo urbano de Adiós, de origen rural, es un núcleo tradicional, pero con implantación de nuevas viviendas.

El mismo tiene una configuración de núcleo compacto.

El ámbito afectado por la Modificación del PGM se limita a las parcelas catastrales 27 y 66 del polígono 1:



Ámbito de la actuación y estado actual.

Superficies afectadas:

Superficie parcela 27_1: 970 m²

Superficie parcela 66_1: Urbanizable: 3.051 m²

No Urbanizable: 6.513 m²

Total: 9.564 m²

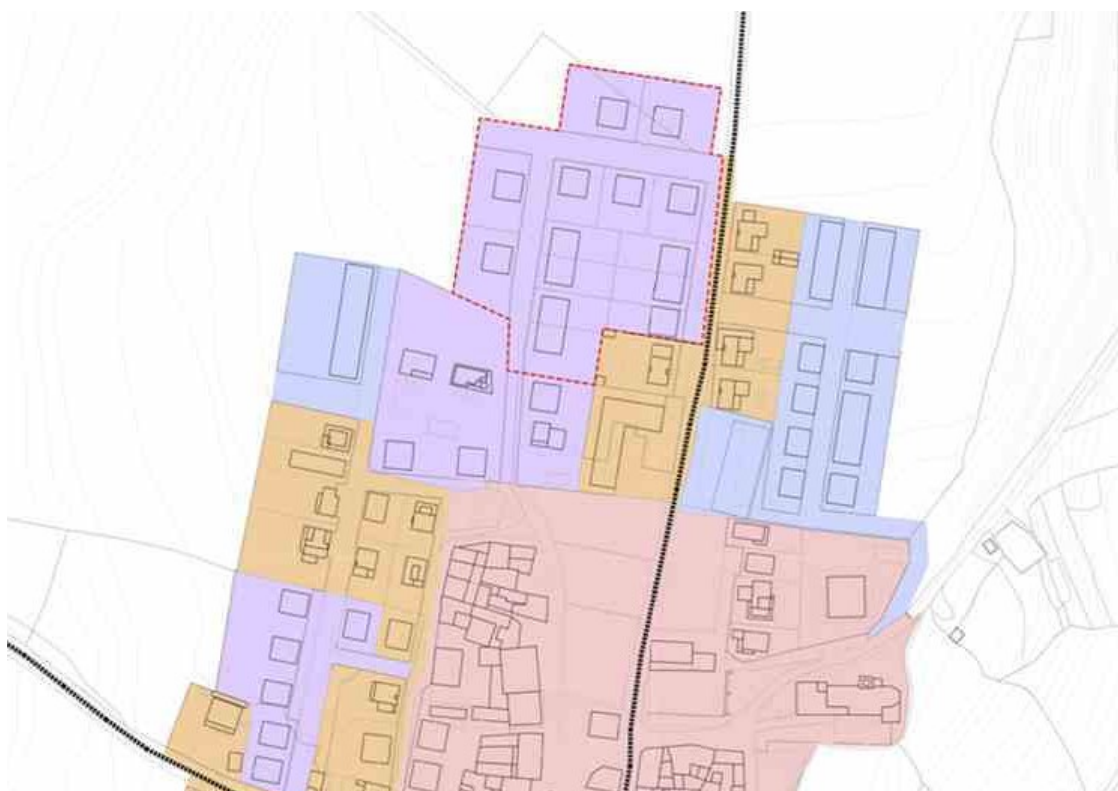
5.2 ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en Adiós es el Plan General Municipal (PGM) aprobado definitivamente mediante Orden Foral 89E del 31.07.2018 (BON nº 21, 31.01.2019).

El PGM clasifica la parcela 27_1 como un Sistema General de Espacios Libres y Áreas Verdes S2. Para la obtención del mismo se establece en sistema de actuación mediante Expropiación.

Respecto de la parcela 66_1, parte de la misma con una superficie de 3.051 m², se clasifica como Suelo Urbanizable sector SU-1. El resto de la parcela, se clasifica como Suelo No Urbanizable dentro de la categoría de Suelo de Preservación, Suelo de Valor para Explotación Natural, Cultivos.

El sector SU-2 ha sido modificado respecto de las previsiones iniciales del PGM, pero no influye en lo relativo a la presente Modificación.



SECTORIZACIÓN - CLASIFICACIÓN - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO - USOS GLOBALES

SECTOR 1. Suelo Urbano consolidado residencial. Comprendiendo los siguientes subsectores.



Sector 1. Subsector 1.1. Casco Histórico. (Grupos de edificación G1 - G2)



Sector 1. Subsector 1.2. Áreas urbanas recientes. (Grupo de edificación G3)

SECTOR 2. Suelo Urbano no consolidado residencial.



Sector 2.

SECTOR 3. Suelo Urbanizable residencial.



Sector 3.

Clasificación del Suelo.



ÁMBITOS CON ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

- A1. Residencial consolidado.
- A2. Residencial propuesto de nueva ordenación.
- A3. Equipamiento Privado.
- A4. Almacén agropecuario (transitorio)
- A5. Área privada no edificada

SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

- S1. Sistema general de equipamiento comunitario
 - 1- Consultorio
 - 2- Casa Consistorial
- S2. Sistema general de espacios libres, áreas verdes y espacios deportivos

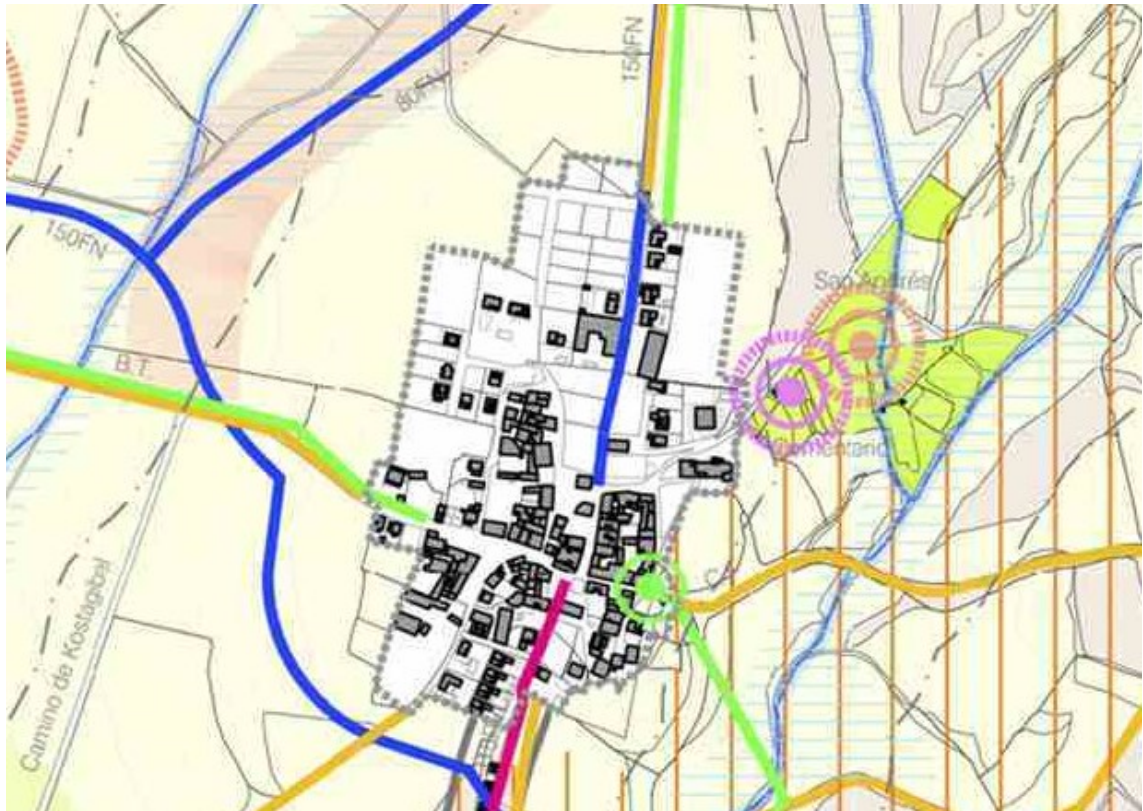
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

- Viario estructurante
- Viario
- Servicios Urbanos

SISTEMA LOCAL DOTACIONES PÚBLICAS

- Espacios Libres y áreas verdes
- Equipamiento público

Usos pormenorizados



SUELOS DE PRESERVACIÓN

Suelo de Valor Ambiental:

- Formaciones arboladas de valor ambiental o protector
- Mosaico monte - cultivo / Paisajes culturales agropecuarios
- Formaciones arbustivas y herbáceas

Suelo de Valor para Explotación Natural:

- Cultivos
- Forestal Productivo
- Regadío Tradicional

Categorización del Suelo No Urbanizable

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

- 90 % del aprovechamiento permitido o el que fije la legislación en cada momento.

APROVECHAMIENTO MAXIMO:

$$\text{SU-1} = 3.051,10 \times 0,420 = 1.281,46 \text{ uas. (*)}$$

$$\text{SU-2} = 8.854,90 \times 0,420 = 3.719,06 \text{ uas. (*)}$$

(*) 1 ua equivale a 1 m² edificable de uso residencial libre o de VPO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE USOS (*)

- Residencial unifamiliar libre:	1,00 uas/m ² (*)
- Locales PB en viv. unifamiliar libre:	0,51 uas/m ² (**)
- Parcela privada en edif. libre:	0,20 uas/m ² (***)
- Residencial vivienda protegida:	1,00 uas/m ² (*)
- Locales PB en viv. protegida:	0,50 uas/m ² (**)
- Parcela privada en edif. protegida:	0,00 uas/m ²
- Comercial:	0,98 uas/m ²
- Locales en sótano/semisótano:	0,02 uas/m ²
(uso característico residencial libre o de VPO. Coeficiente = 1,00)	

(*) No computan espacios con altura interior libre inferior a 1,50 m.

(**) Locales no habitables sobre rasante, destinados a garaje, trasteros, etc.

(***) Se contabiliza únicamente la superficie de parcela privada no edificable según el plano de alineaciones.

SUPERFICIES:**SU-1:**

- Total superficie del ámbito:	3.051,10 m ²
- Superficie con derecho de aprovechamiento urbanístico:	3.051,10 m ²
- Superficie privada resultante de ordenación:	1.926,80 m ²
- Cesión para dotación local:	516,70 m ²
- Cesión para viales y aparcamientos:	607,60 m ²

SU-2:

- Total superficie del ámbito:	8.854,90 m ²
- Superficie con derecho de aprovechamiento urbanístico:	8.854,90 m ²
- Superficie privada resultante de ordenación:	4.536,60 m ²
- Cesión para dotación local:	1.582,90 m ²
- Cesión para viales y aparcamientos:	2.723,40 m ²

ALINEACIONES Y RASANTES

- Las que se establecen en los planos de ordenación.

ALTURAS Y NUMERO DE PLANTAS

- Las que se establecen en los planos de ordenación, normativa urbanística para el Grupos de Edificación G3 y ordenanzas particulares de edificación N° 3.

OCUPACION DE SUELO:

- La ocupación máxima de suelo por edificación queda definida en el plano de alineaciones como el suelo comprendido dentro de alineaciones de máxima ocupación.
- Se tendrán también en consideración los criterios de normas urbanísticas para el Grupo de Edificación G3.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION Y NORMATIVA ESTETICA

- Las que se establecen para el Grupo de Edificación G3 en la normativa urbanística y en la ordenanza particular de edificación N° 3.

USOS PORMENORIZADOS:

- Según se graña en planos, y según cuadro de compatibilidades de usos del Grupo de Edificación G3, según figuran en normativa urbanística.

TIPOLOGIA:

- Residencial unifamiliar

NUMERO DE VIVIENDAS:

- Nº máximo de viviendas autorizado es:
 - SU-1: 5 viviendas
 - SU-2: 17 viviendas

ACTUACION URBANISTICA:

- Compensación o reparcelación voluntaria.

EJECUCION:

- Proyecto Compensación - Reparcelación
- Proyecto de urbanización
- Proyecto de edificación

OTRAS DETERMINACIONES:

- La previsión mínima de aparcamientos será de 3 aparcamientos por vivienda, y al menos uno de ellos estará en espacio público.

- La urbanización de espacios públicos, y en concreto el viario peatonal cumplirá las condiciones de accesibilidad y no discriminación que se establecen en la Orden VIV/561/2010, y en especial en su art. 5.

- Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización del ámbito, se analizarán y acordarán con Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, NILSA, Iberdrola y Ayuntamiento los refuerzos de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica necesarios para dar servicio a la nueva urbanización, y se fijarán las condiciones y modo de repercusión de costos entre los afectados.

Por parte de la Mancomunidad ya existe un estudio de los refuerzos necesarios para la red de abastecimiento y cuantificación económica de los mismos, según se refleja en la memoria de este PGM, cifrando la repercusión en una media de 4.000 €/IVA por vivienda (más el IPC correspondiente desde la fecha de aprobación del PGM), cantidad que los promotores deberán abonar a la Mancomunidad, que a su vez se encargará de la ejecución de los refuerzos estableciendo el orden de prioridad y planificación para su ejecución que considere oportuno. El importe total a abonar a la Mancomunidad se repercutirá a su vez dentro del ámbito de actuación en función de los aprovechamientos otorgados a cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.

Además de contribuir a los refuerzos indicados para la red de abastecimiento, serán a cargo del ámbito el resto de obras necesarias de refuerzo de otras infraestructuras existentes como consecuencia de las necesidades del ámbito y conexiones con las propias redes interiores al ámbito de gestión.

- En el ámbito del sector SU-2 existe una edificación agrícola cuyo uso y edificación quedan consolidadas transitoriamente hasta la ejecución del sector, siendo de aplicación a la misma la ordenanza particular Nº 4 hasta la ejecución del ámbito.

5.3 DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

DIAGNOSTICO

Transcurridos siete años desde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico municipal, PGM, se constata que algunas determinaciones propuestas para las parcelas objeto de la Modificación (parcelas 27 y 66 del polígono 1) que se quiere tramitar, hacen muy difícil, cuando no imposible, su desarrollo.

Respecto de la parcela 27, se considera adecuada su clasificación y calificación como Sistema General de Espacio Libre Público, en la media que junto con las parcelas 26 y 28 colindantes constituyen un espacio central de expansión y disfrute al servicio de toda la ciudadanía. No obstante, el sistema de actuación previsto, Expropiación, hace inviable económicamente la obtención de este Sistema General dadas las capacidades económicas financieras del Ayuntamiento.

En lo que se refiere a la parcela 66_1, delimitada como sector SU-1, el número y, sobre todo, la tipología de viviendas previstas hace inviable su desarrollo. El PGM plantea un número máximo de viviendas de 5 de las cuales como mínimo 3 viviendas (un 60%) tienen que ser en régimen de protección público. Este régimen no se ajusta a la demanda residencial en núcleos de escasa población, como es el caso de Adiós.

OBJETIVOS:

Los objetivos de la Modificación, para adaptar el planeamiento urbanístico a las necesidades de Adiós son:

1_Establecer un sistema de actuación para la obtención de la parcela 27_1 clasificada como Sistema General mediante adscripción a un sector de Suelo Urbanizable. Conforme al artículo 187.1.c) DFL 1/2017, la Expropiación únicamente debe plantearse cuando no es posible alguno de los otros sistemas de obtención previstos en la legislación.

2_Ampliar la superficie del sector SU-1, asignándole un mayor número de viviendas libres, que favorezca el desarrollo del mismo.

6 RELACIÓN DE ALTERNATIVAS

El DFL-1/2017 exige que el plan de participación contenga al menos resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana, quedando para las reuniones explicativas el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.

Se han estudiado 3 alternativas:

6.1 ALTERNATIVA 0

La propuesta 0 consiste en mantener la normativa actual, es decir, no tramitar Modificación del PGM al respecto.

Esta alternativa no se contempla en la medida que no da respuesta a los problemas señalados en el apartado 5.3 Diagnóstico.

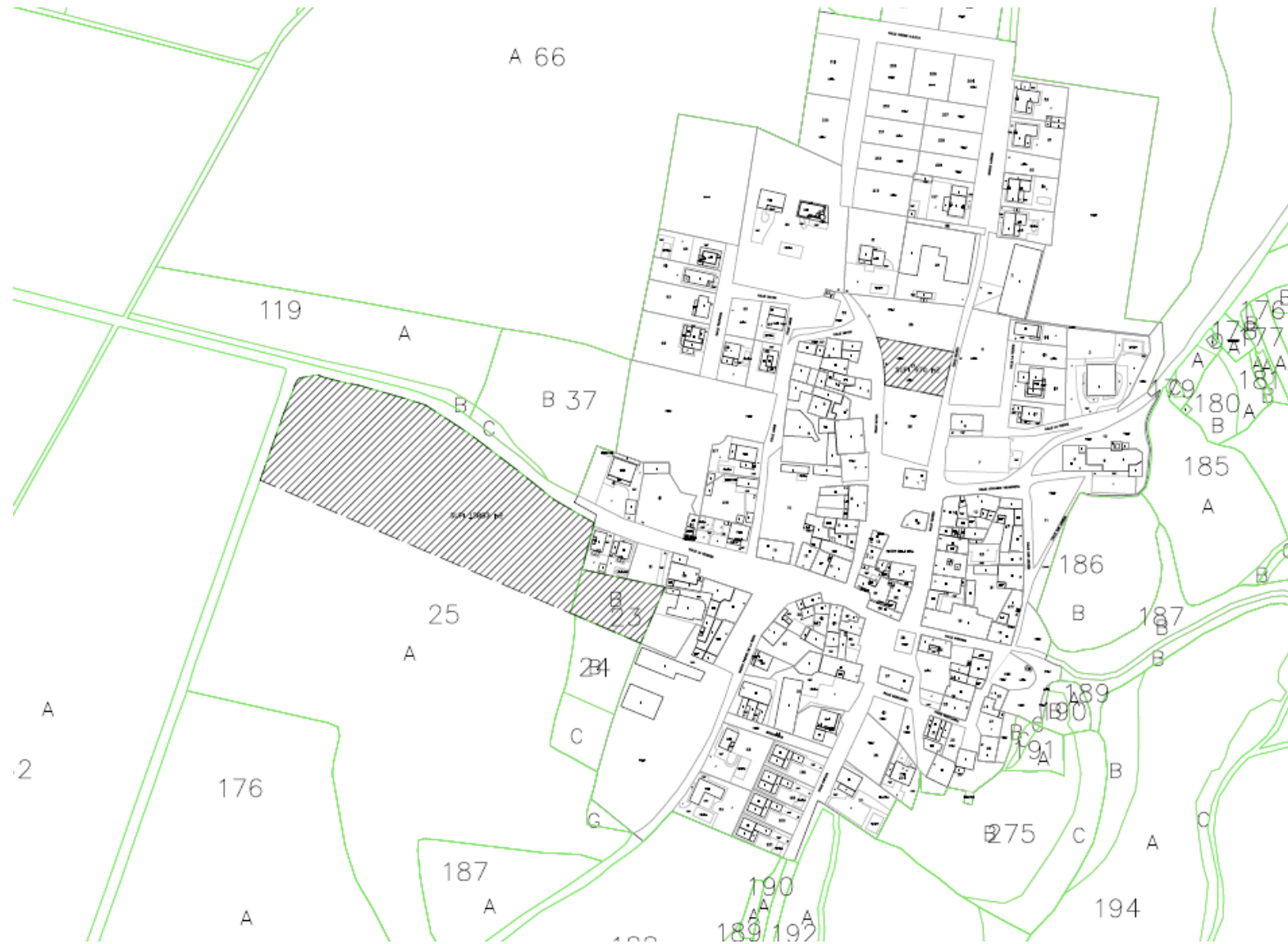
6.2 ALTERNATIVA 1

Se propone generar un nuevo sector de Suelo Urbanizable, SU-3, en el límite Oeste del núcleo, Camino de Muruzabal, con una densidad y edificabilidad similar a del resto de sectores del Suelo Urbanizable.

Esta alternativa supondría incrementar el parque residencial previsto en el PGM en 26 viviendas:

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SECTOR 3							
	A.T.	0,42	UAs/m2				
	EDIF.	0,45	m2/m2				
ÁMBITO	SUP (m2)	APROV (Uas)	EDIF. (m2)	Nº VIVS.			
SU-1	3.051,00	1.281,42	1.372,95	5			
SU-2	8.854,90	3.719,06	3.984,71	17			
SU-3 + SGZV	14.853,00	6.238,26	6.683,85	26			
DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO SU-3 + SGZV							
ÁMBITO	PARCELA	SUP (m2)	APROV (Uas)	APROP. (Uas)	10% CESIÓN	PORC. %	Nº VIVS.
SU-3	23	12.524,00	5.260,08	4.734,07	526,01	75,89%	19
SU-3	25	1.359,00	570,78	513,702	57,078	8,23%	2
SGZV	27	970,00	407,40	366,66	40,74	5,88%	2
						10,00%	3
TOTAL		14.853,00	6.238,26	5.614,43	623,83	100,00%	26

En la siguiente imagen se identifican las parcelas catastrales afectadas: parcelas 23, 25 y 27 del polígono 1:



Esta alternativa da respuesta parcial a los objetivos planteados pero tiene los siguientes inconvenientes:

- Excesivo incremento residencial (26 viviendas), superior al número total que el PGM plantea para todo el Suelo Urbanizable (22 viviendas).
- Se rompe la configuración de núcleo compacto.
- Se afecta a un mayor número de parcelas.
- La topografía del nuevo sector en su parte Oeste no es adecuado para un desarrollo residencial.
- Se afecta a la red general de abastecimiento del municipio que discurre por la parcela 25_1.

6.3 ALTERNATIVA 2

Se plantea ampliar la superficie del sector de Suelo Urbanizable, SU-13, ya existente en el límite Norte del núcleo, con una densidad y edificabilidad similar a del resto de sectores del Suelo Urbanizable. La superficie del sector pasa de 3.051 m² a 9.564 m², al cual se adscriben 970 m² del Sistema General.

Esta alternativa supondría incrementar el parque residencial previsto en el PGM en 14 viviendas (19 viviendas – 5 ya previstas). Conforme al artículo 54.1.c), al tratarse de un municipio con una población inferior a 2.000 habitantes (teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento) y ser un número inferior a 25 viviendas, el Ayuntamiento podrá eliminar la exigencia de reservar un 20% de la nueva capacidad residencial a vivienda protegida.

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SECTOR SU-1 + SGZV						
	A.T.	0,42	UAs/m2			
	EDIF.	0,45	m2/m2			
ÁMBITO	SUP (m2)	APROV (Uas)	EDIF. (m2)	Nº VIVS.		
SU-1	3.051,00	1.281,42	1.372,95	5		
SU-2	8.854,90	3.719,06	3.984,71	17		
SU-1 + SGZV	10.534,00	4.424,28	4.740,30	19		

DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO SU-1 + SGZV							
ÁMBITO	PARCELA	SUP (m2)	APROV (Uas)	APROP. (Uas)	10% CESIÓN	PORC. %	Nº VIVS.
SU-1	66	9.564,00	4016,88	3615,192	401,688	81,71%	15
SGZV	27	970,00	407,40	366,66	40,74	8,29%	2
						10,00%	2
TOTAL		10.534,00	4.424,28	3.981,85	442,43	100,00%	19

En la siguiente imagen se identifican las parcelas catastrales afectadas: parcelas 27 y 66 del polígono1:



Esta alternativa da respuesta adecuada a los objetivos planteados. Por un lado, se permite la obtención del Sistema General de Espacio Libre Público sin necesidad de acudir a la Expropiación y, por otro, se viabiliza el desarrollo del sector SU-1.

Respecto de los inconvenientes que se señalaban en la alternativa 1

- El incremento residencial que se plantea (14 viviendas) es acorde con el tamaño de núcleo. Debe tenerse en cuenta que ya hay otras unidades de uso residencial en desarrollo.
- Se mantiene la configuración de núcleo compacto.
- Únicamente se afecta a dos parcelas
- La topografía del nuevo sector ampliado, es adecuada para un desarrollo residencial.
- No se afecta a la red general de abastecimiento del municipio que discurre por la parcela 25_1.

7 CARÁCTER Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Conforme al artículo 49.2.a del DFL 1/2017, el documento se presentará como una Modificación de las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes, en la medida que se altera la clasificación del suelo de parte de la parcela 66_1, que pasa de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable. En este sentido, la Modificación se tramitará conforme al procedimiento previsto para los PGM, sin necesidad de realizar una EMOT (art. 77.2 DFL 1/2017), y la aprobación definitiva es competencia del Gobierno de Navarra.

La Modificación contendrá las determinaciones estructurantes del nuevo sector (SU-1 ampliado), y remitirá a la tramitación de un planeamiento de desarrollo posterior la definición de las determinaciones pormenorizadas.

8 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

8.1 VIABILIDAD ECONÓMICA.

La viabilidad económica del sector SU-1 ya está justificada en el PGM.

Con la Modificación que se propone se mejora esta viabilidad en la medida que:

- Se incrementa el número de viviendas: de 5 a 19.
- Se reduce el porcentaje de viviendas protegidas: del 60% (3/5) al 16% (3/19).
- La urbanización a realizar es mínima en la medida que únicamente se deberán unir los viales ya previstos en la Unidad colindante (ya reparcelada) con el vial norte-sur del SU-1
- No es necesario costear la urbanización del Espacio Libre Público que se obtiene en el centro del núcleo dado su carácter de Sistema General. Esta urbanización será asumida por el Ayuntamiento.

CONCLUSIÓN VIABILIDAD: La propuesta urbanística del presente documento es viable.

En cualquier caso, el planeamiento, incluirá la correspondiente justificación de la memoria de viabilidad que garantice la misma.

8.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA HACIENDAS PÚBLICAS

La necesidad a garantizar la sostenibilidad económica para el Ayuntamiento de Adiós es uno de los objetivos de la presente Modificación. La obtención del mismo por adscripción al SU-1 ampliado, de manera libre y gratuita, exime al Ayuntamiento del coste que supondría tener que expropiar este terreno.

Por otra parte, el desarrollo del SU-1 no supone un coste para las arcas municipales, en la medida que los costes de urbanización y demás cargas serán asumidos por los propietarios. Los ingresos que va a obtener el Ayuntamiento en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, ICIO de las nuevas viviendas, etc., son superiores a los costes de mantenimiento de los espacios públicos.

CONCLUSIÓN SOSTENIBILIDAD: La propuesta urbanística del presente documento es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Adiós.

En cualquier caso, el Planeamiento, incluirá la correspondiente justificación de memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que garantice la misma.

9 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado que constituirá el punto de partida para la redacción de la Modificación del PGM

Adiós, mayo 2025

Luis Turiel Díaz
Arquitecto Director

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.

Héctor Nagore Sorabilla
Abogado