

# PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA (PEAU)

## Parcela 5 Unidad UR.1 de BERRIOZAR

### Sesión de Retorno

deUrban  
abogados

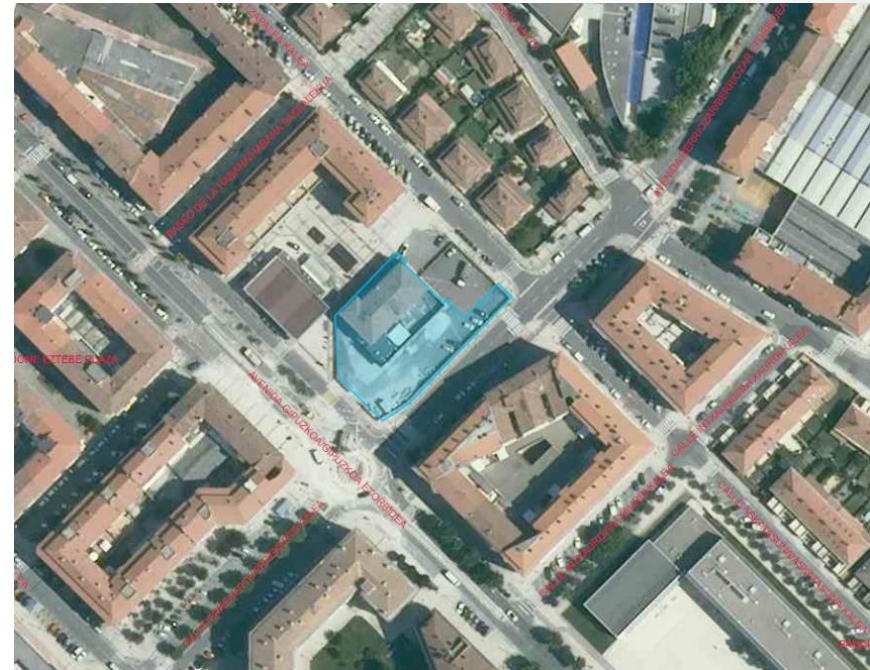
teresa nebreda artieda  
arquitectura & urbanismo

# **CONTENIDOS DE LA SESIÓN**

- 1. Recibimiento de asistentes**
- 2. Objetivo del PEAU y alternativa escogida**
- 3. Sugerencias presentadas**
- 4. Preguntas formuladas**
- 5. Comentarios de las personas asistentes**

# OBJETIVOS DEL PEAU

- ✓ Modificar el uso permitido en la parcela 998 pg 18 (Avda Gipuzkoa 39) pasando de terciario a residencial
- ✓ Establecer las determinaciones básicas para ejecutar el edificio que surge de esa ordenación





- ✓ Aprovechando el PEAU sobre la parcela 998 y teniendo en cuenta que se ha llegado a un acuerdo para el traslado de la estación de servicio se logra un gran espacio libre diáfano y acondicionado

# ORDENACION QUE CONTENDRA EL PEAU

## Alternativa I



# Alternativa I

## Uso:

Residencial Plantas Elevadas  
Comercial y Administrativo en PB

## Edificabilidad:

2.008,07 (edif. actual) + 2.712,69 m<sup>2</sup>

## Alturas:

S+PB+5+Bajo cubierta

## Num. de viviendas:

12 (edif. actual) + 20 aprox.

## Espacio libre público:

1.200 m<sup>2</sup> + 400 m<sup>2</sup> soportales (porches deducidos los portales)

## Cesión:

local en la PB de aprox. 450 m<sup>2</sup>



---

*Proceso participativo PEAU Parcela 5 Unidad UR.1 de BERRIOZAR*

# SUGERENCIAS Y PREGUNTAS

## ✓ **Limitaciones respecto del tratamiento de las sugerencias:**

Hay que circunscribirse al:

- **Ámbito del PEAU**
- **Objeto del PEAU**
- **Contenidos que puede incluir el planeamiento**

Las sugerencias que no se encuadren en estos conceptos se recogerán en el Proceso de Participación a fin de que quien en cada caso o momento a quien le corresponda pueda tomarlas en consideración pero no tendrán reflejo en el texto normativo del PEAU

## ✓ **Número de Sugerencias presentadas:**

1 presencial + 4 mails

## ✓ **Temática de las preguntas:**

tipología de viviendas, plazos, alturas

# SUGERENCIAS

## 1. Sugerencias que exceden del contenido del PEAU

- ✓ Sería interesante que las viviendas tuvieran amplias terrazas y en la última planta áticos en lugar de trasteros, trasladando estos junto a las plazas de garajes que son mucho más prácticos
- ✓ Es interesante ofrecer al municipio oferta de viviendas de cuatro dormitorios, de cara a familias numerosas y otro tipo de familias extensas: la oferta que hemos tenido en los últimos años básicamente solo presenta viviendas de 2 y 3 dormitorios

**El PEAU no diseña las viviendas sino que fija las determinaciones máximas que debe contener el edificio, estas sugerencias podrán ser valoradas en su caso en la fase de elaboración del proyecto de obra**

# SUGERENCIAS

## 2. Sugerencias que exceden del ámbito del PEAU.

- ✓ La eliminación de la actual entrada al parking del edificio que está construido y que en el futuro sería el acceso peatonal a la nueva plaza desde las instalaciones deportivas y se modificaría haciendo el nuevo acceso a las nuevas construcciones e intercomunicando por el subterráneo los dos parking el nuevo y el viejo y entrando desde la av. Berriozar en lo que es ahora dirección contraria sin necesidad de dar toda la vuelta a los edificios
- ✓ Habría que aprovechar esta actuación para reformar la calle Berriozar, en el área afectada, de modo que se configure tal y como se han diseñado las otras tres calles que parten de la nueva rotonda, al norte y sur por la avenida Berriozar, y al oeste por la calle Errekerte: con una mediana central y dos carriles, de modo que el urbanismo contribuya también a que la velocidad máxima teórica de 30 km/hora se vaya cumpliendo

**El PEAU no puede imponer obligaciones a parcelas fuera de su ámbito de actuación por lo que no se puede actuar sobre el edificio construido, de igual manera a través del PEAU no se puede reurbanizar la calle Berriozar, ello sería objeto en su caso de un Proyecto de Obras Ordinarias**

# SUGERENCIAS

## 3. Sugerencias de aplicación al PEAU

- ✓ Que en la nueva plaza se instale una pista de skate

**Se traslada al Ayuntamiento para su toma en consideración**

- ✓ Alineación, al sur (calle Berriozar), de la nueva edificación que vaya a levantarse: las edificaciones deberían alinearse con los edificios de la calle Errekerte que dan a la rotonda o, en su defecto, con los chalés que dan a la calle Berriozar,
- ✓ Solicitamos que los pisos que se van a construir en la parcela de Maitena se respete el ancho de calle para dejar la av. Berriozar suficiente ancha y clara. Evitemos calles estrechas y oscuras en una de las arterias de Berriozar. Queremos un pueblo seguro y con mucha luz. La plaza que se ha proyectado esta bien, pero nunca va a ser una zona de paso ya que hacia al norte no tiene acceso directo a ninguna calle, muere en los chalets
- ✓ En la sesión participativa también se comentó el tema de las alineaciones en la Avda Berriozar

La línea de fachada de la nueva edificación se retranqueará respecto del límite actual de la parcela para alinearse, lo más posible, con la futura edificación de la parcela 997 ampliando así la actual acera de la calle Berriozar



# PREGUNTAS

- ✓ Se planteó el porqué de las alturas que se fijan.

La altura prevista respeta la altura de edificaciones del entorno, si bien es cierto que varios edificios de los alrededores son de PB+4 también lo es que cuentan con entresuelos o altura de la PB muy elevada lo que hace que la altura del edificio vaya a ser similar aún con una planta más destinada a viviendas

- ✓ Se pregunta sobre los plazos de ejecución.

El Convenio del que trae causa este PEAU fijaba unos plazos que se pretenden reducir.

Se prevé 1 año para la obtención de la Licencia de obras.

Se estima de 24 meses para la entrega de las viviendas.

- ✓ Se pregunta sobre el número de portales

El PEAU no diseña las viviendas por lo que en este momento no es posible determinar esa cuestión.

- ✓ Se pregunta que va a haber debajo de la plaza
  - Si la pregunta se refiere a si está previsto que el subsuelo de la plaza la ocupe un aparcamiento, el PEAU no contempla esa posibilidad.
  
- ✓ Se pregunta si se va a edificar la parcela P4 de la reparcelación
  - El PEAU no afecta a esa parcela
  
- ✓ Se pregunta si las viviendas serán libres o de que tipo
  - El PEAU va a plantear que todas las viviendas sean libres para lo cual el Ayuntamiento solicitará a Gobierno de Navarra la correspondiente autorización (art. 54.2 TRLFOTU)
  
- ✓ y cuando y como podremos acceder a ver los proyectos de las mismas o cual será la promotora por si estamos interesados en adquirir alguna de las viviendas
  - En esta sesión se va a recoger los datos de las personas que estén interesadas en la adquisición de estas futuras viviendas pero en estos momentos no se puede concretar ni la promotora que lo va a ejecutar ni cuando van a estar disponibles los proyectos

teresa nebreda artieda  
arquitectura & urbanismo

deUrban  
abogados

***Muchas Gracias***

[info@deurbanabogados.com](mailto:info@deurbanabogados.com)