



## **PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA ELABORACIÓN DEL P.E.A.U. PARCELA 5 - UNIDAD R1 - NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERRIOZAR**

Avenida de Guipuzkoa, 39  
31013 Berriozar

HOTEL MAITENA S.L.

Febrero 2019

**Proyecto**

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA ELABORACIÓN DEL P.E.A.U. PARCELA 5 – UNIDAD R1 –  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERRIOZAR

**Situación**

Avenida de Guipúzcoa, 39 – 31013 Berriozar

**Promotor**

HOTEL MAITENA S.L.

**Fecha**

Febrero 2019

---

**MEMORIA**

## 1. Identificación y objeto del proyecto

<b>Título del proyecto</b>	Plan Especial de Actuación Urbana de la Parcela P5 de la Unidad R1 de las Normas Subsidiarias de Berriozar
<b>Objeto del proyecto</b>	El objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana es ejecutar lo establecido en el Convenio Urbanístico de Planeamiento de Noviembre de 2016
<b>Situación</b>	Avenida de Gipuzkoa 31013 Berriozar (Navarra)
<b>Promotor</b>	HOTEL MAITENA S.L. Avenida de Gipuzkoa, 39 31013 Berriozar (Navarra) CIF B31128234
<b>Datos de la parcela</b>	<p>La parcela de referencia es resultante del Proyecto de Reparcelación de las Unidades R1, R2 y R3 de las Normas Subsidiarias de Berriozar, aprobadas definitivamente el 30 de Diciembre de 2003.</p> <p>Ostenta la clasificación de solar en suelo urbano consolidado según se establece en los artículos 90 y 91 del 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.</p> <p>A su vez se realizó una regularización de sus linderos y se consolidaron los usos existentes, dejándola fuera de la participación en las cargas de la Unidad.</p> <p>Linda al Norte con las parcelas edificables P4A y P4B y la calle Galzapalea; al Sur con la Avenida de Gipuzkoa; al Este con la Avenida de Berriozar; y al Oeste con plaza proveniente de la urbanización Unidades R1, R2 y R3.</p> <p>El uso de la misma es el Comercial, específicamente hotelero.</p>
<b>Datos del solar</b>	<p>Tiene una superficie de 1.842 m<sup>2</sup>.</p> <p>En él se encuentra el edificio del Hotel Maitena, compuesto de Planta Baja más 2 Plantas Elevadas con un total de 1.387,82 m<sup>2</sup> construidos.</p> <p>La edificación tiene una planta de 620,25 m<sup>2</sup> quedando, el resto, 1.221,75 m<sup>2</sup>, como superficie pavimentada.</p>

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

En línea con lo establecido en la citada Ley, La Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, que modificó la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU) establecía un nuevo marco para la transparencia y la participación social en la elaboración del planeamiento urbanístico, entendiendo que “...decisiones tan trascendentales para la colectividad y la ciudadanía deben contar con una participación más allá de los periodos de información pública y alegaciones; una participación efectiva y real en su elaboración a través de un proceso transparente, ágil y conocido.” Tal y como se expresa en la exposición de motivos de la propia modificación legislativa.

En concreto, tras la entrada en vigor de la Ley Foral 5/2015, y la reciente promulgación del Texto Refundido de la LFOTU, el Art. 7 de la misma, en los apartados 3 y 4 establece lo siguiente:

“3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales y los Planes Especiales de Actuación Urbana así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento”.

“4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación 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”.

Así, por tanto el proceso de participación que se vaya a seguir debe instrumentalizarse a través de un Plan 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 PEAU, alternativas de ordenación, referencia en la medida de lo posible a la MSE.
- Cómo se va incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación (conclusiones)

### **3.-Objetivos del proceso de participación**

Estos procesos de participación tienen como finalidad genérica pues, que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración del 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 sobre el PEAU (Propuestas, desarrollo, etc.).
- Generar un espacio de debate y consulta y recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- Modelar en su caso, y teniendo siempre presente que el proceso es no vinculante, el contenido del PEAU.

Y en este sentido el Proceso que se pretende implementar mediante el presente Plan tiene como objeto la difusión y la toma en consideración de la opinión de la ciudadanía en relación con el Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.), que, por interés del Ayuntamiento de Berriozar, está dirigido a dar una solución urbanística a esta zona del municipio, desde el punto de vista de las personas usuarias, por la situación estratégica dentro del mismo.

#### **4. Oportunidad y alternativas del PEAU**

El interés de este PEAU se fundamenta por ser un cruce muy transitado, entre la Avenida de Gipuzkoa, que lo conecta con Pamplona, de manera directa, y la Avenida de Berriozar, que une el centro administrativo y cultural del municipio con el Colegio Público, Instalaciones Deportivas y Zonas de Ocio y Expansión de Artiberri2, así como con el Casco Antiguo.

Además, se considera que es una zona de clara vocación residencial y por lo tanto incompatible con los subusos hosteleros, que actualmente se desarrollan.

Sería una actuación que junto al traslado de la Estación de Servicio, facilitará la creación de una plaza que convertirá el nuevo espacio urbano en un ámbito más amplio, en contacto con los locales comerciales de los bajos de los edificios anexos, creando un espacio de relación y estancia de gran utilidad.

El nuevo planteamiento urbanístico que se realiza constituye el punto de partida de un proyecto que culminaría con la reurbanización de la Avenida de Gipuzkoa, arteria principal del municipio.

Asimismo, el P.E.A.U. establecerá la regulación urbanística de los nuevos edificios residenciales señalando las alineaciones máximas y la altura máxima de los mismos, así como su edificabilidad.

La edificabilidad permitida será la suma de la que corresponde por la edificación existente más la que correspondería a aplicar el Aprovechamiento Tipo de la Unidad R1, R2 y R3 a la zona no edificada de la parcela P5.

Después de valorar varias opciones de ordenación y diseño que se presentaran a los participantes la propuesta se decanta en principio una actuación en la Parcela P5 de la Unidad R1 de las Normas Subsidiarias de Berriozar, en la que se construiría un edificio de viviendas con locales comerciales en la planta baja, como cierre del espacio hacia la Avenida de Berriozar. Las alineaciones obligatorias se proponen en las fachadas que dan a las Avenidas de Gipuzkoa y Berriozar y a la calle Galzapalea, siendo variable la fachada que da a la plaza, para posibilitar la edificación que contenga la edificabilidad residencial permitida. La altura de la edificación será la que la iguale a los edificios de la Avenida de Berriozar, en este caso: S + PB + 6.

Esta actuación facilitaría y haría más amable la unión del centro administrativo y cultural del municipio con el Colegio Público, las Instalaciones Deportivas y Zonas de Ocio y Expansión de Artiberri2, así como con el Casco Antiguo.

En el Anexo 1 figuran gráficamente las propuestas de ordenación de la parcela P5 y su entorno. Se adjunta documentación gráfica de la posición que ocuparían los nuevos edificios así como la nueva urbanización prevista, igualmente se plantean las alternativas estudiadas.

#### **5.- Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica**

En desarrollo de lo determinado en la legislación estatal, el TRLFOTU, en su artículo 61 establece que uno de los contenidos del P.E.A.U. debe ser, la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.

Y a su vez, el citado artículo 58,5.f) establece: "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".

La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

Se trata, por tanto, de una operación inmobiliaria llevada a efecto por promotores que desarrollan un producto inmobiliario y cuya viabilidad económica depende de costes e ingresos que pueden evaluarse desde el punto de vista de una operación empresarial urbanística.

En relación con la economía municipal, interesa conocer el impacto de las previsiones contenidas en el P.E.A.U. en las haciendas públicas y en concreto, en el caso que nos ocupa, en relación con la hacienda municipal de Berriozar.

Debido a las previsiones del P.E.A.U., el Ayuntamiento no tendría ningún coste asociado directamente a la actuación, salvo los propios de la tramitación del expediente, y la debida atención a lo establecido en el artículo 96.2.a del TRLFOTU en relación con el destino del valor del 10% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento.

No cabe, por tanto, enunciar ningún incremento destacable en relación a gastos derivados de elementos urbanos construidos y de los servicios que deban implementarse en desarrollo del contenido del planeamiento.

De los ingresos que se derivarán de la actuación prevista, cabe distinguir dos tipos, por un lado, los que produzcan de modo puntual en relación con la actuación prevista en el PEAU y por otro, los ingresos recurrentes que se produzcan periódicamente en relación con el patrimonio.

En lo relativo a los primeros, los ingresos puntuales, el Ayuntamiento obtendrá los ingresos correspondientes a la venta del 10% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde en relación al incremento del aprovechamiento que se prevé en el P.E.A.U., la monetización del deber urbanístico de la entrega de suelo para dotaciones públicas relacionado con las propuestas del P.E.A.U. y también, los ingresos correspondientes a las tasas aplicables a la nueva construcción, es decir, los impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.) que se deben aplicar en relación con el coste real y efectivo de la construcción de los nuevos edificios residenciales.

En relación con los ingresos recurrentes, cabe destacar la aplicación del Impuesto de Actividad Económica (I.A.E.), provenientes de los negocios que se ubicarán en los locales comerciales de la Planta Baja del edificio y además, el Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) que, como es evidente, sufrirá un incremento derivado de la ampliación del patrimonio privado.

## **6. Identificación de los Agentes Sociales interesados en el Planeamiento**

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

Si bien el desarrollo se localiza en un punto muy concreto de la ciudad se entiende que el PEAU propuesto supone una mejora de la ordenación para la ciudad así que se plantea la convocatoria abierta a toda la ciudadanía mediante su publicación en la Web municipal y en el tablón de anuncios del propio Ayuntamiento.

De la misma forma se hará partícipes de este proceso de participación al Ayuntamiento, Partidos Políticos, Policía Municipal, Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

No obstante lo anterior, dado que de forma más directa se puede entender una afectación más directa a las personas residentes en los edificios colindantes se plantea una convocatoria más específica para estos agentes mediante, por ejemplo, la información de la reunión en los portales de los edificios. A este nivel se entiende la residencia, tanto en las viviendas como los establecimientos comerciales y empresas ubicadas en el entorno, así como a las asociaciones vecinales

Mediante la publicación de la noticia con una convocatoria en la Revista Berriozar se hará llegar la convocatoria a otras entidades asociativas: asociaciones vecinales, colectivos ecologistas, colectivos de movilidad, asociaciones culturales, clubes deportivos, asociaciones de amas de casa, asociaciones de jubilados, ...

## **7. Perspectiva de género y de cuidados en la planificación urbanística**

El Ayuntamiento de Berriozar comprometido con las políticas públicas de igualdad cuenta con un proyecto denominado "Berriozar pueblo que cuida-Berriozar zaintza ardatz", que

pretende trabajar desde la perspectiva de género y de los cuidados, y en este caso, contemplar esta perspectiva en la planificación urbanística.

El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. Por ello se intentarán recabar aportaciones al proyecto también que reflejen una perspectiva de género

#### Objetivos:

- Realizar una planificación urbana del municipio que facilite las tareas reproductivas y de cuidados de la sociedad.
- Permitir la compatibilidad y cercanía de la localización entre la vivienda, el empleo y las actividades cotidianas, con el fin de contar con mayores recursos de tiempo y facilitar las tareas reproductivas y de los cuidados.
- Obtener un modelo de ciudad igualitario, promoviendo que las mujeres logren su autonomía y disfruten de su derecho a la ciudad en igualdad de condiciones.
- Mejorar la calidad de vida de las personas que tienen responsabilidades de cuidado.
- Fomentar espacios de relación
- Generar espacios públicos seguros y de calidad.

#### Propuestas de medidas concretas:

- Percepción de la seguridad
  - o Iluminación adecuada en calles, pasadizos, acceso a portales etc.
  - o Asegurar una buena visibilidad: Disminución de rincones, callejones sin salida, escaleras, asegurando siempre una buena visibilidad. Ampliar campos de visión por ejemplo a través de espejos, incluir salidas o caminos alternativos etc.
  - o No introducir elementos opacos de altura mayor a 1,60 metros que reduzcan la visibilidad por su efecto barrera, como paradas de autobuses, arbustos en parques o vallas publicitarias. O en su defecto utilizar siempre materiales transparentes.
  - o Creación y diseño cuidadoso de los espacios semiprivados como portales, escaleras, ascensores o espacios entre edificios.
- Espacios públicos y accesibilidad
  - o Creación de espacios para lactancia materna e higiene de bebés en parques, plazas y espacios públicos.
  - o Disposición de aseos públicos.
  - o Aumento de espacios de recreo para menores, seguros, agradables y que respondan espacios coeducativos.
  - o Diseño de mobiliario urbano adecuado y distribuido pensando en la cercanía a zonas infantiles, con posibilidad de elección de estancias en sombra o sol.
  - o Creación de espacios de relación inclusivos, pensando en todas las edades.
  - o Ampliación de las aceras para el paso del coche de bebés, de sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra
- Vivienda
  - o Construcción de viviendas de diferentes tipologías, pensando en otros modelos de convivencia además del de la estructura de familia tradicional.
  - o Distribución flexible y convertible de las viviendas para adaptarlas a los cambios vitales de sus ocupantes y alteraciones de las circunstancias familiares.

- Diseño de viviendas pensadas para personas mayores y personas con movilidad reducida que faciliten su autonomía y la de las personas que las cuidan.
- Representatividad y señalización urbana
  - Nomenclatura con nombres de mujeres relevantes, tanto por sus logros profesionales, como sociales o personales, especialmente mujeres destacadas del ámbito local.
  - Presencia de elementos escultóricos o representativos en la vía pública que reflejen el valor de las tareas reproductivas y del cuidado.
  - Difusión de la señalización urbana igualitaria, para eliminar cualquier imagen estereotipada o sexista.
  - Control de los elementos publicitarios, carteles y anuncios expuestos en el espacio público para limitar o condicionar aquéllos cuyo lenguaje visual o escrito sea discriminatorio.

## **8. Metodología y herramientas de difusión y participación**

La LFOTU 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 se propone estructurarlo en dos tipos de herramientas de difusión, presencial y online, y de participación, durante la sesión informativa y mediante aportaciones en diferido

### **8.1.-Participación Presencial**

Elaboración de una sesión presencial de carácter informativo y con vocación de participación en dependencias municipales con los siguientes objetivos:

1. Dar a conocer la actuación pretendida.
2. Recibir aportaciones/sugerencias por parte de los agentes participantes en la sesión.

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

- Recibimiento de asistentes, presentación del promotor y su equipo técnico.
- Explicación del proceso de participación
- Presentación del PEAU
- Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias, ...)

La metodología de trabajo de carácter participativo consistirá en una presentación por parte del Equipo Técnico de los contenidos de la sesión, con apoyo de un power point, en el que se recogerán cuestiones tales como la ordenación propuesta, alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad económica de la actuación, aportaciones según la perspectiva de género ... .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.

Durante cinco días se habilitará la siguiente dirección de mail: [info@deurbanabogados.com](mailto:info@deurbanabogados.com) para que quien lo considere pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida.

### **8.2. Participación on-line**

Para aquellas personas que no puedan asistir a la sesión se plantea la inclusión en la página Web del Ayuntamiento de Berriozar, de la información relativa al proceso de participación en la que se incluye el contenido esencial del P.E.A.U.

El período de sugerencias será dos semanas a partir de la fecha de publicación en la página Web del Ayuntamiento. La presentación de aportaciones podrá hacerse efectiva mediante correo postal (C/Aranaz y Vides 11 1ºB / 31500 Tudela) o mediante correo electrónico (info@deurbanabogados.com)

### **8.3. Sesión de retorno**

En función del número de sugerencias que se presenten, de su grado de influencia o intensidad sobre el objetivo final perseguido y de si estas han sido o no contestadas por el equipo redactor en la propia sesión o por correo electrónico, se valorará la necesidad de realizar una sesión de retorno una semana después en la que se dará cuenta de en qué sentido se han tomado en consideración las sugerencias presentadas y las razones de justificación su asunción o no.

## **9.- Incorporación del resultado de la participación al PEAU que se tramite**

Como documento conformante del PEAU a tramitar se incorporará un acta en la que se recoja el resultado de la participación efectuada, tanto de las sugerencias y alternativas formuladas en la reunión abierta, como a las recibidas por mail o directamente en el Ayuntamiento.

En todo caso, todas las aportaciones serán conocidas y valoradas por la Corporación Municipal, junto con el documento de conclusiones, con carácter previo a la aprobación inicial del P.E.A.U.

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 al PEAU propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.
- 5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

Berriozar, a 19 de febrero de 2019



HOTEL MAITENA S.L.

**Proyecto**

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA ELABORACIÓN DEL P.E.A.U. PARCELA 5 – UNIDAD R1 –  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERRIOZAR

**Situación**

Avenida de Guipúzcoa, 39 – 31013 Berriozar

**Promotor**

HOTEL MAITENA S.L.

**Fecha**

Febrero 2019

---

## **ANEXO 1**

**Proyecto**  
**Situación**  
**Promotor**  
**Fecha**

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA ELABORACIÓN DEL P.E.A.U. PARCELA 5 – UNIDAD R1 –  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERRIOZAR  
Avenida de Guipúzcoa, 39 – 31013 Berriozar  
HOTEL MAITENA S.L.  
Febrero 2019









