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

Parcela 5 Unidad UR.1 de BERRIOZAR

deUrban abogados

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

CONTENIDOS DE LA SESIÓN

1. Recibimiento de asistentes, presentación del equipo técnico del promotor del PEAU
2. Explicación del proceso de participación
3. Presentación de las actuaciones a efectuar
4. Preguntas y Sugerencias

OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- ✓ INFORMAR SOBRE EL PROCESO DEL PEAU
- ✓ DAR A CONOCER EL PROYECTO
- ✓ RECIBIR REFLEXIONES, APORTACIONES Y SUGERENCIAS RESPECTO A LA ACTUACIÓN DEFINIDA

CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Art. 7 TRLFOTU

- ✓ **En la tramitación de los PEAU es preceptivo**
- ✓ **Debe ser previo a la aprobación inicial**
- ✓ **Tiene carácter CONSULTIVO, es decir no vinculante**
- ✓ **Tiene como finalidad *socializar* los proyectos con los agentes sociales-económicos y/o ciudadanía en función de su objeto.**
- ✓ **Libertad para la elección del «formato» del proceso**
- ✓ **Complementa a la tradicional información pública.**

PROCESO DE PARTICIPACIÓN

1. Selección de Agentes

- ✓ La ciudadanía en general, tanto a nivel individual como al tejido asociativo, con una convocatoria en el web municipal y la publicación en la Revista de Berriozar

2. Formato del Proceso.

- ✓ Jornada Informativa-Participativa: miércoles 6 de marzo 19:00 hs en el Kulturgune del Ayuntamiento
- ✓ Participación on-line: Posibilidad de aportar sugerencias durante 5 días tras la celebración de la Jornada en el siguiente mail: info@deurbanabogados.com
- ✓ Sesión de Retorno: miércoles 13 de marzo.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

1. Por qué un PEAU

- ✓ Porque es la figura que establece la legislación navarra para poder desarrollar o modificar las determinaciones que el PGOU fija en el suelo Urbano.

2. Tramitación *(art. 72 TRLFOTU)*:

Aprobación inicial
Resolución Alcaldía

→

Información Pública
BON 1 mes

→

Aprobación definitiva
PLENO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

3. Contenido de un PEAU *(art. 61 TRLFOTU)*:

- ✓ Documentación urbanística y arquitectónica (las determinaciones necesarias según sea su naturaleza y finalidad, usos, edificabilidades, definición de espacios públicos si los hubiese, cesiones, señalamiento de los compromisos y obligaciones, plazos,…).
- ✓ Justificación del tipo de actuación que desarrollan
- ✓ Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica.
- ✓ Conclusiones del proceso de participación efectuado.
- ✓ Estudio de la Movilidad generada

CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN

Tipo de actuación a desarrollar:

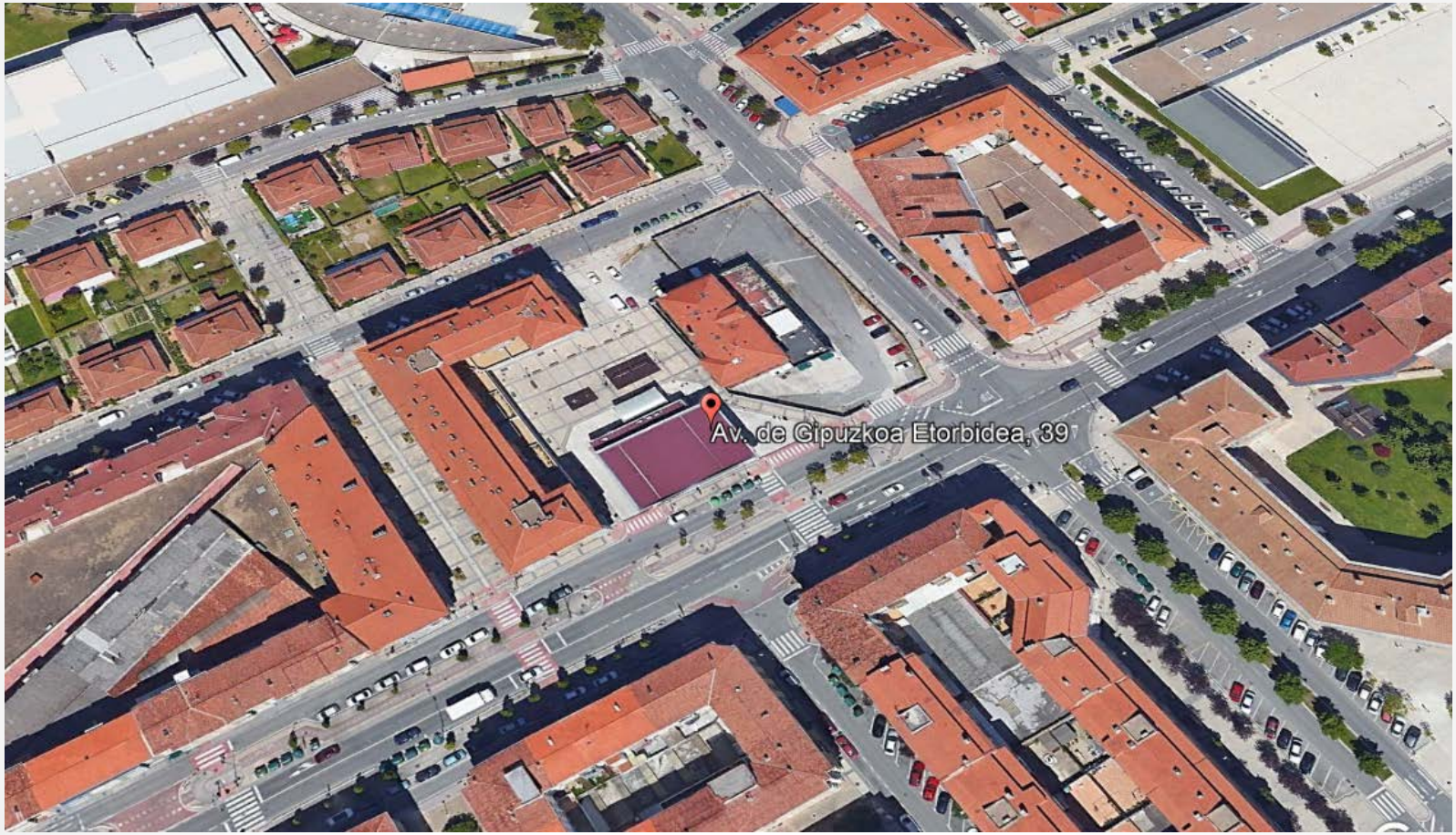
Actuación de Dotación

«aquellas que tiene por objeto en un ámbito de suelo urbano el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico y no requieran la reforma o renovación de la urbanización» (*art. 90 TRLFOTU*)

Deberes de los propietarios (art. 96 TRLFOTU)

- ✓ ceder a la Administración el suelo, o su valor en metálico, correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento que se produzca respecto del ámbito sobre el que se actúe
- ✓ entregar el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que se genere.

SITUACION ACTUAL



SITUACION ACTUAL

Uso hotelero en la parcela existente

Edificabilidad: 1.388 m^2

SLP: 616 m^2

Espacio libre: 0 m^2

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: HOTEL MAITENA S.L.

UBICACIÓN: Avenida de Guipúzcoa 39, parcela 998 pg 18

OBJETO:

Realizar las operaciones urbanísticas precisas a fin de proporcionar una solución a esta zona con la eliminación de la gasolinera y posibilitando la sustitución del uso terciario por el residencial.

ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Alternativa I

Alternativa II

Uso: Residencial y Administrativo

Num. de viviendas: 12 (edif. actual) + 20

Cesión: un local en la PB de aprox. 450 m^2

Edificabilidad: 2.008,07 (edif. actual) + 2.712,69 m^2

Alturas:

S+PB+5+Bajo cubierta

Espacio libre:

1.200 m^2 + 400 m^2 soportales
(porches deducidos los portales)

Alturas:

S+PB+10+Bajo cubierta

Espacio libre:

1.500 m^2 + 150 m^2 soportales
(porches deducidos los portales)

Alternativa I

Alternativa I

Alternativa II

Alternativa II

Perspectiva de género

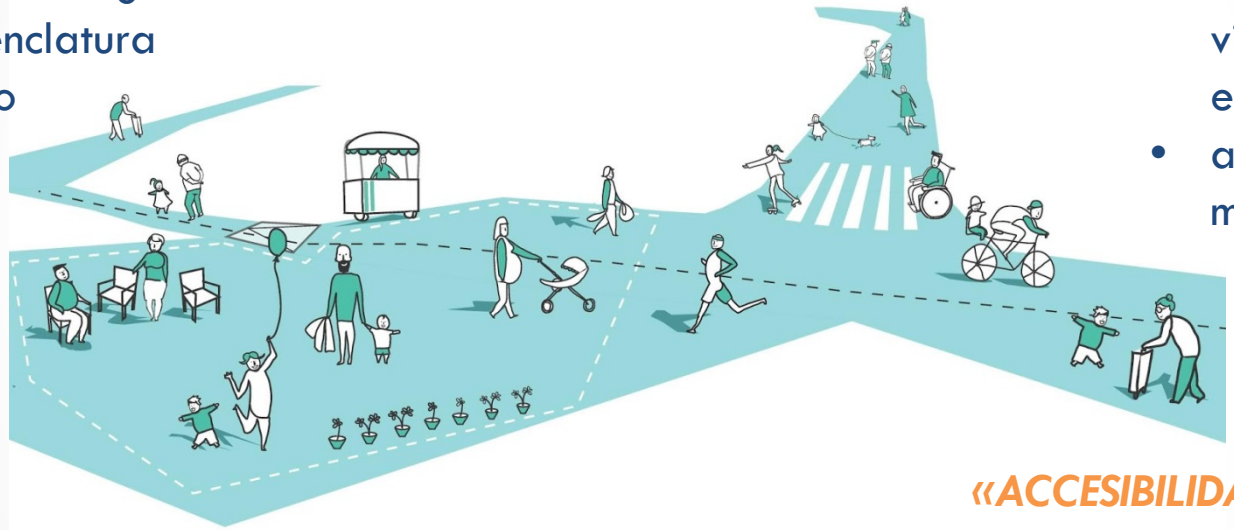
Tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, en definitiva, la vida cotidiana, creando para ello espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro

«REPRESENTATIVIDAD»

- Señalética igualitaria
- Nomenclatura
- Diseño

«SEGURIDAD»

- Iluminación y visibilidad en los espacios públicos
- accesos sin puntos muertos



«VIVIENDAS»

- Adecuadas y flexibles a las distintas situaciones familiares y personales

«ACCESIBILIDAD»

- Amabilizacion del espacio: mobiliario urbano, barreras arquitectónicas, recreo neutro
- Espacios universales: lactantes, menores, tercera edad, ….

Perspectiva de género

Imagen del frente de la plaza sin la estación de servicio

Notas sobre la MSVE

VIABILIDAD ECONOMICA → «Factibilidad»

Previsión de ingresos (ventas) y gastos (costes de construcción, promoción y repercusión de suelo); su concreción variará en función de la alternativa que se desarrolle si bien en ambos casos se prevén unas rentabilidades razonables.

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA → «*Impacto en la Hacienda pública*»

- Gastos:
  - no requiere ninguna inversión municipal
  - conllevará como gasto adicional para la hacienda pública del Ayuntamiento de Berriozar el mantenimiento de nueva zona urbana (vía pública, alumbrado, mobiliario urbano, etc.) si bien este se diseñará en términos de mínimo coste
- Ingresos
  - impuestos directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos)
  - impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras)
  - tasas y otros ingresos (licencias urbanísticas, licencias de apertura)

La Administración recibirá un flujo positivo.

teresa nebreda artieda

arquitectura & urbanismo

deUrban abogados

Muchas Gracias

info@deurbanabogados.com