teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

deUrban
abogados

# *PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA*

## PARCELA 5 - UNIDAD R1 - NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERRIOZAR

Avenida de Guipuzkoa, 39
31013 Berriozar

HOTEL MAITENA S.L.

*Mayo 2019*

# INDICE

***1. MEMORIA***

*A. INFORMACION GENERAL ……..., 1*

**1.1. Identificación y objeto del expediente**

Título del proyecto

Objeto del expediente

**1.2. Promotor**

**1.3. Información previa**

Ámbito

Situación Urbanística

Titularidad

*B. JUSTIFICACION DE LA ACTUACION …….……4*

**1.4. Información Legal**

Justificación Formal

Tramitación

**1.5. Memoria Justificativa.**

Objeto

Oportunidad de la modificación

*C. CONTENIDO DEL PEAU…… 7*

**1.6. Descripción de la propuesta**

Características

Aprovechamiento Urbanístico

Edificabilidad

Plazos para la Edificación

*D. DEBERES URBANISTICOS …….. 9*

**1.7. Identificación de la actuación que desarrolla**

Introducción

Participación en las plusvalías

Justificación de la cesión dotacional

Materialización de estos deberes de cesión

**1.8. Determinaciones sobre vivienda**

Exención obligación vivienda de protección

***2. NORMATIVA***

*NORMATIVA ACTUAL …….….. 14*

*NORMATIVA PROPUESTA …….….. 15*

## *3. ESTUDIO MOVILIDAD GENERADA*

INTRODUCCION …….… 17
RESUMEN DE LA PROPUESTA …… 17
MOVILIDAD GENERADA …… 17
INTENSIDAD DEL TRÁFICO …….…… 18
PROPUESTAS DE MEJORA ……..…… 23
CONCLUSIONES …….. 23

## *4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA*

1. OBJETO ……..… 25
2. VIABILIDAD ECONOMICA …… 26
3. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACION ……..…… 26

## *5. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACION*

## *ANEXO I. PLANOS*

## *ANEXO II. PROCESO DE PARTICIPACION*

# 1. MEMORIA

# A. INFORMACION GENERAL

## 1.1. Identificación y objeto del expediente

**Título del proyecto**

Plan Especial de Actuación Urbana de la Parcela P5 de la Unidad R1 de las Normas Subsidiarias de Berriozar

**Objeto del expediente**

El presente expediente tiene por objeto la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana al efecto de actuar urbanísticamente en la parcela 5 de la Unidad R1 (parcela catastral 998 polígono 18) de Berriozar para materializar lo dispuesto en el Convenio Urbanístico aprobado definitivamente en sesión plenaria de 29 de marzo de 2017 (BON núm. 93 de 16 de mayo de 2017).

Este documento contiene la justificación de la actuación así como la expresión de todas las determinaciones urbanísticas necesarias para su materialización; al mismo se anexarán el Plan de Participación y la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica.

## 1.2. Promotor

El promotor de la actuación es:

HOTEL MAITENA S.L. (Avenida de Gipuzkoa, 39, 31013 Berriozar (Navarra))

CIF B31128234

## 1.3. Información previa:

**Ámbito**

La parcela de referencia es la P5 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. En dicha reparcelación se realizó una regularización de sus linderos y se consolidaron los usos existentes, dejándola fuera de la participación en las cargas y beneficios de la Unidad.

Es la parcela 998 del polígono 18 de Berriozar sita en la Avenida de Gipuzkoa 39. Tiene una superficie de 1.842 m$^2$.

En ella se encuentra el edificio del Hotel Maitena, con una volumetría de PB+2 y un total de 1.387,82 m$^2$ construidos.
La edificación tiene una planta de 620,25 m$^2$ quedando, el resto, 1.221,75 m$^2$, como superficie pavimentada

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.

774
SUELO
996
997
SUELO
A
999
III
I+T
II+T
998
57
PAV
J
84
891
79
80
I+P
1000

**Situación Urbanística**

El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente y publicadas en el Boletín Oficial de Navarra número 169, de 1 de Septiembre de 2017.

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 (en adelante TRLFOTU). El uso de la misma es el Comercial, específicamente hotelero.

**Titularidad**

La Disposición adicional novena del TRLSyRU, que añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, reguladora de bases de Régimen Local señala en su aparatado 3 que en los casos en que una alteración de la ordenación incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo deberá hacerse constar la identidad de los propietarios y titulares de derechos reales de las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio expediente.

Así, en cumplimiento de dicho precepto se acredita que la parcela sobre la que se actúa perteneced desde hace más de 5 años a HOTEL MAITENA y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Pamplona al tomo 3968, libro 60, folio 6 Finca núm. 3773.

# B. JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

## 1.4. Información Legal

**Justificación Formal**

Conforme al artículo 77.6 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 (en adelante TRLFOTU), cualquier modificación relativa al Suelo Urbano, sea de determinaciones estructurantes o pormenorizadas, se deberá tramitar mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU).

Al hilo de esto el artículo 61 TRLFOTU señala que los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto: "*desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente modificarla o establecerlas con la finalidad de regular actuaciones edificatorias, de dotación o de reforma o renovación de la urbanización*", y por tanto tiene la vocación de constituir una suerte de plan general para el suelo urbano.

A efectos meramente indicativos, señalar que la presente propuesta mantiene la clasificación del terreno como suelo urbano consolidado y no se afecta a ningún sistema general pero que altera el uso pormenorizado de la parcela y establece las condiciones de la futura nueva construcción y el espacio público circundante por lo que debemos enmarcar las modificaciones pretendidas dentro de las determinaciones pormenorizadas del artículo 49.3 TRLFOTU, a modo indicativo los apartados:

a) Definición detallada de las tramas urbanas (alineaciones, rasantes)
c) Regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones así como su morfología y tipología
d) régimen normativo de usos pormenorizados
e) la definición de los sistemas locales […]
h) el señalamiento de plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

El contenido concreto que debe tener un PEAU se especifica en el art. 61.4 TRLFOTU:

- Determinaciones Urbanísticas propias del Plan Especial que se desarrolla
- Especificación y tipo o tipos de actuación que desarrollan
- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación
- Conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana
- Estudio de Movilidad Generada.

**Tramitación**

La tramitación de estos planes, que se enmarca dentro de las competencias exclusivamente municipales viene regulada en el artículo 72 TRLFOTU:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento

(Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la presentación de la documentación completa, siendo el silencio en este supuesto positivo)

- Información pública durante un mes en el BON y en los diarios editados en Navarra.
- Tras el resultado de la información pública, procederá en su caso la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

(Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la finalización del periodo de información, siendo el silencio en este supuesto positivo)

Dado que el presente PEAU requerirá el ajuste de servicios obligatorios (art. 26 Ley Reguladora de Bases del Régimen Local) se requiere de la incorporación al expediente de informes sectoriales de diferentes organismos (72.1.a). Igualmente será preceptiva la realización, por parte de un técnico perteneciente a la administración local actuante, de un informe sobre la adecuación del PEAU propuesto a los instrumentos de ordenación territorial, planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico (71.3).

El expediente de tramitación del PEAU (Plan aprobado definitivamente junto con los informes emitidos, deberá remitirse al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio en 10 días desde la aprobación para que este efectúe los actos de control que le reconoce la Ley Foral de Administración Local. Tanto el acuerdo de aprobación como su normativa deberá ser publicada en el BON (art. 79.1 TRLFOTU)

Conforme a la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local la competencia para aprobar el PEAU inicialmente la tiene el Alcalde dado que no se encuentra atribuido expresamente a otra entidad (art.21.1.j)) y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes le corresponde al Pleno (art. 22.c)) que podrá adoptarlo por mayoría simple (art. 47).

## 1.5. Memoria Justificativa.

**Objeto**

El objeto del presente PEAU es realizar las actuaciones urbanísticas precisas al efecto de, en ejecución de lo establecido en el Convenio Urbanístico referenciado, posibilitar el cambio de uso de la parcela 998 sustituyendo el terciario-residencial eventual por el residencial y estableciendo los parámetros necesarios para la materialización del mismo.

**Oportunidad de la modificación**

El Ayuntamiento de Berriozar en el convenio suscrito manifestó su interés en la eliminación del sub-uso hotelero en favor del residencial ya que esta es la vocación de la zona, además la eliminación de esta edificación y su reconversión permite dar una solución urbanística a esta zona del municipio, muy necesaria, por la situación estratégica dentro del mismo.

Este es 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 zonas educativas y deportivas relevantes, así como al Casco Antiguo.

Además, el traslado de la Estación de Servicio, facilitará la creación de una plaza que convertirá el nuevo espacio urbano en un lugar más amplio, en contacto con los locales comerciales de los bajos de los edificios anexos, creando una zona de relación y estancia, así como un nuevo acceso que facilitará el tránsito hacia el Colegio Público, Instalaciones Deportivas y Zonas de Ocio y Expansión de Artiberri, así como al Casco Antiguo, entre otras. A tal fin se adaptará el nuevo espacio urbano creado con las zonas anexas y se ubicarán los elementos para este fin, dotando de elementos vegetales, zonas de descanso y zona de juegos infantiles dando así entidad de espacio público un suelo libre que por su configuración actual tiene un uso residual o restringido.

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

Los nuevos usos previstos en el ámbito afectado son residenciales, por lo que el actual edificio hotelero queda en situación de fuera de ordenación y será objeto de derribo.

Se ha consensuado con el Ayuntamiento de Berriozar la regulación urbanística de los nuevos edificios residenciales, señalando las alineaciones máximas y la altura máxima de los mismos, así como su edificabilidad, para poder llevar a buen término el planteamiento urbanístico que se proyecta, en el que se incluye el derribo de las edificaciones existentes.

# C. CONTENIDO DEL PEAU

## 1.6. Descripción de la propuesta

**Características**

La ordenación propuesta se corresponde con la Alternativa I de las presentadas en el Proceso de Participación.

Se plantea una edificación con destino residencial (que se prevé va a ser de vivienda libre) con un volumen en *S + PB + 5 + Ático,* número de plantas este que conforman una edificación o volumetría que está en consonancia con la altura de los edificios de la zona.

La ocupación en planta de la edificación tendrá alineaciones obligatorias 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. El resto de parcela se destinará a espacios libres que conformarán la plaza bajo la que se construirá un garaje subterráneo.

Así mismo y como solución para permitir la fluidez del tránsito peatonal, que une el centro administrativo y cultural del municipio con zonas educativas y deportivas relevantes, así como al Casco Antiguo, se contemplará la apertura en planta baja de la edificación, en su esquina más cercana al cruce entre las Avenidas de Gipuzkoa y Berriozar.

Con estas operaciones se logra obtener un espacio público nuevo de 340,08 $m^2$ destinados a viario y acera y 1.156,05 $m^2$ como plaza de los cuales 211,74 $m^2$ corresponden a zona porticada.

**Aprovechamiento Urbanístico**

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

Con esta operación a la parcela P5, tras el PEAU, se le reconoce un aprovechamiento de 4.347,30 UUAA; para obtener esta cifra por tanto se han efectuado las siguientes operaciones:

Los datos de solar tal cual se encuentra edificado, son los siguientes:

Superficie = 1.842 $m^2$.

Edificación existente = 1.387,82 $m^2$ construidos

Espacio ocupado por la edificación = 616,09 $m^2$

Superficie pavimentada = 1.225,91 $m^2$

Aplicando los coeficientes que el Plan de Berriozar asigna por cada uso, el aprovechamiento que tiene asignado lo existente en la actualidad es:

Los coeficientes de homogeneización del ámbito son:

$m^2$ residencial = 1

$m^2$ comercial = 1,2

$m^2$ parcela = 0,2

El Aprovechamiento correspondiente a la edificación existente es por tanto:

- Planta Baja Comercial: 616,09 x 1,2 = 739,31 UA's
- Plantas Elevadas Residencial: 771,73 x 1,0 = 771,73 UA's
- Superficie ocupada edificación: 616,09 x 0,2 = 123,22 UA's

TOTAL EDIFICACIÓN ACTUAL = 1.634,26 UA's

Por su parte, teniendo en cuenta que el aprovechamiento tipo establecido en el Proyecto de Reparcelación de las Unidades R1, R2 y R3 fue de :

2,220329 $m^2$ construible/$m^2$ suelo;

el aprovechamiento que le resulta aplicable a la parte de la parcela no edificada es:

Superficie pavimentada: 1.225,91 $m^2$ x 2,220329 = 2.713,04 UA's

Este es el incremento de aprovechamiento que surge *por mor* del PEAU). La suma de ambos parámetros constituyen los 4.347,30 UUAA que el PEAU asigna a la P5, este es pues el máximo aprovechamiento que puede consumir la edificación que se proyecte dentro de las alineaciones máximas permitidas, por lo que no se podrá ocupar hasta el límite de estas si con ello se consume un aprovechamiento mayor.

**Edificabilidad**

Como en este caso se asimilan las UA's a los $m^2$ construidos, la *edificabilidad de la parcela* es = *4.347,30 $m^2$ construidos*. En aplicación del *Artículo 102 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio*:

Edificación Residencial asignada a la P5: *4.347,30 / 1,15 = 3.780,26 $m^2$ útiles*

No se establece en términos generales un número máximo de viviendas, por cuanto la concreción de estas dependerá del programa residencial que finalmente se ejecute en aras a diseñar un edificio más eficiente desde el punto de vista de su respuesta en el mercado con pisos de diferentes dimensiones para dar cabida al mayor número posible de realidades sociales demandantes de viviendas; aunque para evitar una densificación excesiva de viviendas se estiman como parámetros indicativos que el número de piezas habitables se encontrará en el entorno de 122.

Sí que se fija un número máximo de viviendas a efectos de la exención de VPO que se analizará específicamente en el punto 1.8, en el sentido de que en caso de que esta se conceda y la totalidad de la actuación se pueda ejecutar, como se pretende, en vivienda libre el número máximo de viviendas que se permite ejecutar es de 32.

**Plazos para la Edificación**

Los deberes contemplados en el *artículo 96.1 del TRLFOTU*, se traducen en el establecimiento de los plazos máximos siguientes:

- Solicitud de la primera Licencia de Edificación, 1 año desde la aprobación definitiva del PEAU.
- Finalización de la construcción de cada Edificación, 30 meses desde el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de Berriozar de cada una de las Licencias de Edificación.

# D. DEBERES URBANISTICOS

## 1.7. Identificación de la actuación que desarrolla

**Introducción**

Conforme al artículo 61.5 TRLFOTU, los PEAU deberán contener la especificación y justificación del tipo(s) de actuación que desarrollan de entre las establecidas en la propia Ley pues de ello va a depender el régimen de derechos y deberes.

Pues bien a estos efectos, la actuación pretendía en el presente PEAU se enmarca indiscutiblemente dentro de las **actuaciones de dotación**. Ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 90.5 del TRLFOTU:

"5. *Son actuaciones de dotación aquellas que tienen 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 de aquel*".

En el ámbito de la actuación no se prevé la reforma o la renovación de la urbanización, en los términos que este tipo de acciones se enuncian en el artículo 90.4 del TRLFOTU:

*"4. Son actuaciones de renovación o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos*".

Los deberes de los propietarios de suelo en estas actuaciones se concretan en dos obligaciones de diferente calado, art. 96.2 TRLFOTU:

1.- Asegurar la participación de la Administración en las plusvalías generadas y en este sentido, deberá entregar a la Administración el suelo, o el equivalente económico de este, correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento correspondiente del ámbito donde se actúa. Porcentaje que podrá variar en una horquilla del 5 al 15% en función de la memoria de viabilidad y sostenibilidad.

2.-. La fijación de las cesiones de dotación pública que resulte necesaria para mantener el equilibrio en los servicios y espacios públicos, "reajuste de su proporción que en su caso se generarán", bien mediante la entrega de suelo o creación de un u complejo inmobiliario a tal fin en el ámbito del PEAU, bien en la forma que establezca el propio PEAU.

Además de en esta "categoría", que constituye el tipo de actuación principal a desarrollar, dado que el presente PEAU establece las nuevas condiciones para edificar la parcela, es decir posibilita la sustitución de una edificación existente y tras la aprobación de este instrumento de planeamiento tan solo se requerirá licencia de obras se puede indicar que asimismo se regulan actuaciones edificatorias.

**Participación en las plusvalías**

El concepto de plusvalías vienen relacionado con el incremento del aprovechamiento urbanístico que el PEAU propuesto supone sobre el existente, en este sentido se trata, con absoluto buen criterio de equiparar estas a las actuaciones sistemáticas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en las que surge el deber de entregar el 10% del aprovechamiento posibilitado por el planeamiento, así en la medida en la que con la aprobación de un PEAU se genere un incremento de aprovechamiento también se produzca ese participación de la administración en las plusvalías.

La concreción de la edificabilidad máxima se produce en base a la ordenación concreta (altura y alineaciones) prevista para las parcelas sin que se requiera actuación alguna previa a la ejecución del proyecto (es decir ni reparcelación ni proyecto de urbanización y por tanto:

ACTUALMENTE: 1.634,26 UUAA

PEAU: 4.347,30 UUAA

DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y PLAN: 2.713,04 UUAA

<u>Esto implica que al Ayuntamiento de Berriozar le corresponde recibir obligatoria y gratuitamente en concepto de cesión del 10% del incremento del aprovechamiento lo que se concreta en 271,34 UUAA.</u>

Este deber puede cumplirse tanto mediante la entrega de aprovechamiento (suelo o edificación) en la futura actuación como por la sustitución de su equivalente en metálico.

**Justificación de la cesión dotacional**

En lo que se refiere al deber de entregar a la Administración el suelo (o equivalente) para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generará, el TRLFOTU señala en su artículo 55.7:

> *En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.*

Esto es, la finalidad principal de la cesión de suelo dotacional en las actuaciones de dotación es la de asegurar la suficiencia y funcionalidad de las redes públicas en el medio urbano tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que se produce *por mor* del PEAU; por ello, deberá preverse una determinada nueva reserva dotacional en una actuación de dotación para compensar el eventual desequilibrio dotacional que se produzca evitando así que la nueva ciudad que surja tras la actuación no tenga déficits dotacionales.

La intensidad de la actuación pretendida no afecta ni impone carga alguna sobre los sistemas generales existentes en el municipio, por cuanto se trata previsiblemente de viviendas que se pueden denominar "de

reposición", repartiendo o descargando ciertas zonas del municipio; máxime cuando por otra parte y conforme a las NNS se da un superávit para las Unidades de suelo urbano de estos espacios. Amén del hecho de que de forma paralela a esta actuación se va a producir la reconversión de la parcela contigua destinada a la estación de servicio por lo que se va a obtener un espacio libre para todo el municipio de una gran entidad.

Dicho, esto aplicando al incremento de edificabilidad propuesta los estándares recogidos en el artículo 55, directamente sin la ponderación señalada en el punto 7 del mismo artículo, tendríamos que en concepto de Sistema Local deberían preverse un máximo de 1.179,56 m$^2$.

*(Una superficie no inferior a 50 m$^2$/115 m$^2$ construidos de uso residencial*

*(2713,04 m$^2$ de incremento/115)*50 =1.179)*

En el Convenio suscrito se cifra como "superficie de espacios libres o servidumbre de uso público mínima" de la actuación 1.042 m$^2$.

El TRLFOTU en su artículo 96.2.b) señala que esta cesión puede efectuarse bien con suelo en el ámbito, bien por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario e incluso da potestad al propio planeamiento para que establezca la forma en la que se puede materializar.

**Materialización de estos deberes de cesión**

En el caso que nos ocupa para el cumplimiento de estas obligaciones se plantea la aportación de las siguientes cesiones:

1. un local en la planta baja del edificio que se va a construir con una superficie aproximada, dependiendo de los parámetros constructivos, de aproximadamente 226 m$^2$c (271 UUAA/1,2) con el que se materializa el deber participación en las plusvalías con carácter e bien patrimonial de la Administración.

2. Una superficie de 1.225,91 m$^2$ (944,31 m$^2$+211,74 m$^2$ de porche) que conformará un gran espacio libre más amplio, en contacto con los locales comerciales de los bajos de los edificios anexos plaza. Este espacio. Dado que esta plaza se encuentra en parte del suelo de la parcela P5 se constituirá un complejo inmobiliario urbanístico (art. 26 TRLSyRU) figuran mediante la cual es posible que coexistan distintos regímenes de propiedad (usos privados y dominio público) en una misma finca y así, el subsuelo de la parcela P5 se atribuirá al promotor con destino a garaje, del suelo se desafectará la parte de la parcela ocupada por la plaza que pasará a ser del Ayuntamiento como dominio público quedando la parte ocupada por la edificación de uso privado.

3. Tanto el local como el espacio libre se entregarán al Ayuntamiento ejecutados, es decir el primero edificado y el segundo urbanizado a costa del promotor de la actuación, se estima que el coste de la edificación será de 350 €/m$^2$ y el de la urbanización ascenderá a 100 €/m$^2$s por lo tanto el promotor estaría entregando a la Administración obras por valor de 201.691€ (79.100 €+ 122.591 €)

## 1.8. Determinaciones sobre vivienda

**Exención obligación vivienda de protección**

El artículo 54.1 TRLFOTU establece de forma genérica que al menos el 70% de la nueva capacidad residencial contemplada en el planeamiento de los municipios de la Comarca de Pamplona, se destine a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección. No obstante los epígrafes posteriores del mismo artículo matizan y concretan cuestiones relativas a este estándar; y así en el párrafo segundo del apartado 2, señala que cuando se genere nueva capacidad residencial, entendiendo por ello el incremento de la edificabilidad residencial, en el suelo urbano consolidado que suponga prever un incremento en el número de viviendas igual o inferior a 20, el Ayuntamiento podrá obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.

La normativa del ámbito de referencia establece como uso permitido tanto el actual como el residencial estableciendo ambos en el mismo nivel de incidencia o naturaleza, esto es la superficie actualmente construida puede destinarse tanto a terciario como a residencial, lo que queda evidenciado principalmente en dos aspectos:

a) En la Memoria de las NNSS en el apartado "Datos Cuantificables" cuando computa cual es el total aproximado de viviendas de nueva construcción que contiene o posibilitan el Planeamiento General se incluye la R-1 como uso vivienda
b) La ficha de la R1 señala respecto de los usos permitidos que "la nueva edificación prevista podrá ser hotelera o residencial y comercial en la planta baja" y en cuanto al número de alturas "edificio de nueva construcción: B+4"

Por lo tanto parece claro que la NNSS establecen dos alternativas distintas y posibles para la ordenación de esta parcela sin necesidad de modificar ni alterar ninguna determinación por un lado estaría el mantenimiento el edificio actual con su uso comercial y por otro se contemplan las determinaciones aplicables en caso de sustitución del actual edificio posibilitando que la nueva construcción cumpliendo los parámetros fijados y altura máxima de B+4 sea destinado al uso residencial.

Tal y como se ha explicado en el apartado "edificabilidad" del punto 1.6 no se fija en términos generales número máximo de viviendas sino que se cifra un número de piezas habitables; no obstante a los efectos de lo determinado en el artículo 54 sí que debe asegurarse que el número de viviendas no sobrepasa lo establecido en el mismo. En este sentido, el número máximo de viviendas libres posibles en base al PEAU se concreta en 32. Así las cosas la modificación propuesta a través del PEAU se concreta en un incremento en el número de viviendas permitidas de 20 por cuanto los actuales 1.387,82 $m^2$ construidos equivalen a 12 viviendas.

En base a ello se plantea que la totalidad de la actuación se desarrolle a través de una promoción de viviendas libres y por tanto durante la tramitación de este expediente el Ayuntamiento requerirá la citada autorización

# 2. NORMATIVA

## NORMATIVA ACTUAL

(BON núm. 169 de 1 de septiembre de 2017)

### Artículo 16. En suelo urbano

| **UNIDAD DE ACTUACIÓN** | **R-I (MODIFICADA)** |
|---|---|
| USOS PERMITIDOS | Comercial. Específicamente hotelero en establecimiento llamado Maitena. La nueva edificación prevista podrá ser hotelera o residencial y comercial en planta baja. Aparcamiento |
| USOS PROHIBIDOS | Todos los demás |
| SUP. APROX. URBANIZABLE | 3.400 m² |
| ALINEACIONES OFICIALES<br>RETRANQUEOS | Las señaladas en planos.<br>No se permiten. |
| Nº OBLIGADO DE ALTURAS | Edificio de nueva construcción: B+4. Maitena: las actuales |
| Nº MAXIMO DE ALTURAS | |
| SÓTANO | Se permite bajo nueva edificación para uso de garaje |
| PROFUNDIDAD OBLIGADA DE LA EDIFICACIÓN<br>EN VIVIENDAS<br>EN BAJERAS | Será posible también unir el nuevo edificio con el llamado Maitena, en caso de ser todo hotelero<br>12m<br>12m |
| ALTURA PL. BAJA | 3,20 m |
| ÁTICOS | No se permiten |
| TRASTEROS | Se permiten bajo los faldones de cubierta, según ordenanza |
| Nº MÁXIMO VIVIENDAS | |
| CESIONES PUBLICAS | Todo el sistema de accesos y calles exteriores |
| GESTIÓN SISTEMA<br>DE ACTUACIÓN | Licencia directa<br>(puede ser necesaria una pequeña permuta entre propiedades). |
| PLAN PARCIAL | |
| ESTUDIO DE DETALLE | Podrá redactarse |
| PROYECTO EDIFICACIÓN | Obligatorio |
| PROYECTO URBANIZACIÓN | Obligatorio. Deberá redactarse por los propietarios, pero unitariamente para R-1,R-2,R-3, o podrá gestionarse por el Concejo |
| OBRAS DE URBANIZACIÓN | A cargo de propietarios |
| OTRAS DETERMINACIONES | |

# NORMATIVA PROPUESTA

**Parcela: P5**

| | |
|---|---|
| **DETERMINACIONES GENERALES** | |
| Superficie parcela original | 1.842 m² |
| Superficie parcela resultante:<br>Superficie ocupada en PB:<br>Superficie de cesión (complejo inmobiliario)<br>Superficie privada de uso público (porche): | 1.501,92 m ²<br>345,73 m²<br>944,31 m²<br>211,74 m² |
| Superficie de viario: | 340,08 m² |
| | |
| **DETERMINACIONES DE USO** | |
| Usos Permitidos | Residencial en edificio.<br>Terciario (comercial, administrativo, oficinas,…) en planta baja<br>Aparcamientos |
| Usos Prohibidos | los demás |
| | |
| **DETERMINACIONES FORMALES:** | |
| Número obligado de Alturas | B+5+A. |
| Aprovechamiento | 4.347,30 UUAA |
| Sótano | Se permite bajo toda la parcela para uso garaje |
| Alineaciones y Rasantes<br>Retranqueos<br>Profundidad máxima | Definidas gráficamente. |
| Resto de determinaciones formales | Conforme Ordenanzas |
| Cuerpos volados | Se permiten |
| Número máximo de viviendas | No se fija número máximo en caso de que se ejecuten viviendas sujetas a regímenes de protección.<br>En caso de que se ejecute únicamente vivienda libre se concreta en 32 |
| | |
| **DETERMINACIONES DE GESTION** | |
| Proyecto de edificación | Obligatorio |
| Urbanización cesión | A cargo de los propietarios |

# 3. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

## INTRODUCCION

El artículo 61 TRLFOTU establece que los PEAU deberán incorporar también un Estudio sobre la Movilidad Generada por la actuación; estos estudios tienen por objeto evaluar el incremento potencial de desplazamientos provocado por una nueva planificación o una nueva implantación de actividades y la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, incluyendo los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos a pie o en bicicleta; con el objetivo de definir las medidas y actuaciones necesarias con tal de gestionar de manera sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor o promotora para colaborar en la resolución de los problemas derivados de esta nueva movilidad generada.

Dado que Navarra no tiene una legislación específica en materia de movilidad y que tampoco existe una legislación supletoria estatal que contenga cual debe ser el contenido de estos Estudios se van a utilizar las estimaciones que indica el Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada de la Generalitat de Catalunya, referencia más habitualmente usada en todo el país para las estimaciones de este tipo

## RESUMEN DE LA PROPUESTA

El número estimado de viviendas que se va a construir en el desarrollo es de 30, siendo la dotación de aparcamientos prevista en subterráneo superior a ese número ya que se posibilita la ocupación de la totalidad de la parcela a tal fin; estos datos podrán ser ajustados en función del proyecto constructivo para el que se pida licencia pero sin que esta previsión vaya a sufrir variaciones significativas a los efectos del presente estudio.

No se prevé aparcamiento en superficie por cuanto no se actúa sobre espacio rodado que permita la ubicación de los mismos, el acceso al aparcamiento de las viviendas se plantea a través de la Avenida Berriozar –esquina Galzapalea.

Se diseña un nuevo espacio público totalmente abierto y diáfano que posibilita que los itinerarios peatonales de acceso a las viviendas y de tránsito entre calles sean múltiples y con un carácter abierto, sin obstáculos o zonas muertas.

## MOVILIDAD GENERADA

El Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada de la Generalitat de Catalunya, estima en 7 el número de viajes generados por cada vivienda en un nuevo desarrollo. Siendo estimado el total de viviendas a construir en 30, el total de viajes estimados al día generados por el nuevo desarrollo asciende a 210. Esta cifra debe ponerse en correlación con la movilidad que genera el actual uso hostelero para el que en el Decreto citado se cuantifica esta ratio en 10 viajes/m$^2$de techo para uso residencial eventual, que en la actualidad es de 1.388

$m^2c$, con lo que actualmente tendríamos una estimación de viajes de 139/día lo que implica un incremento porcentual del 51%, no obstante este dato no puede adoptarse como una foto fija ni únicamente valorada en términos de cantidad si no que debe analizarse la intensidad, tipología y concentración de los desplazamientos existentes y los previstos.

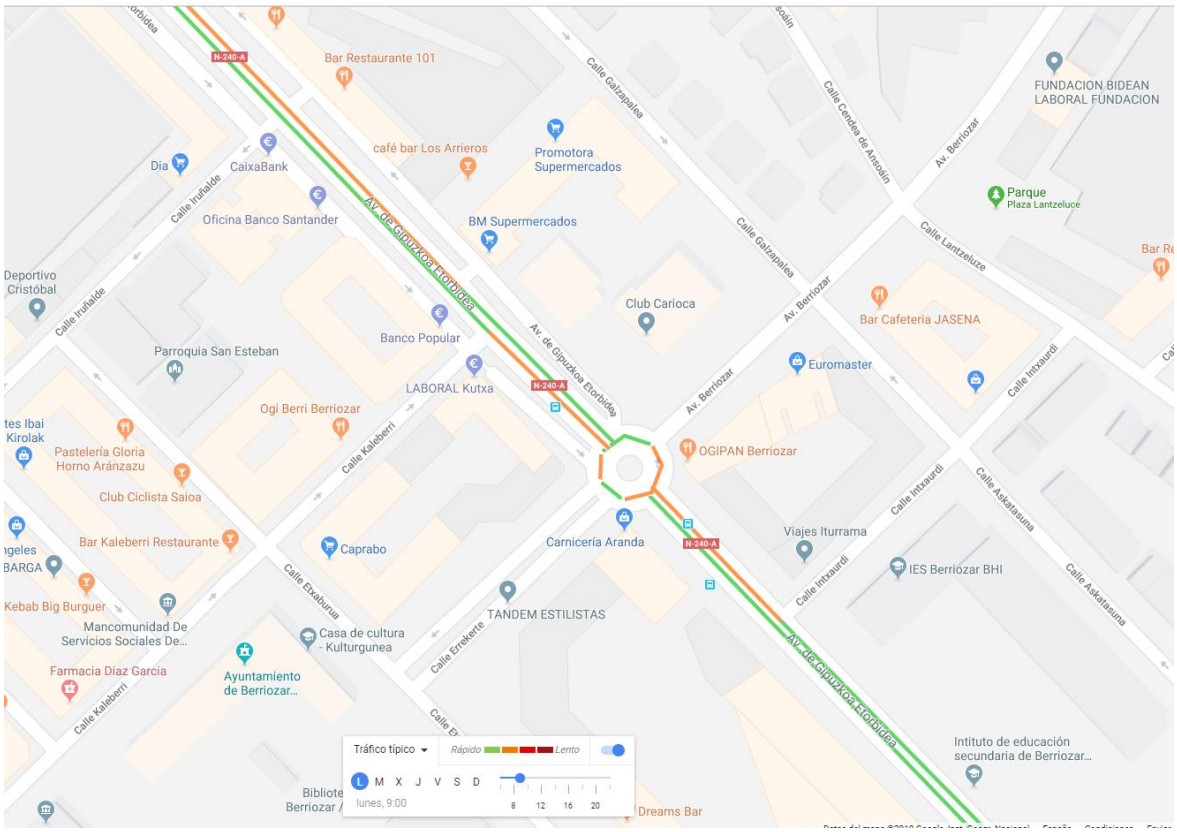
En este sentido, en el caso que nos ocupa entra en juego también un parámetro cualitativo y es que conforme al Plan de Movilidad urbana Sostenible de la Mancomunidad de la Comarca se estima que la movilidad peatonal representa un 45% de los desplazamientos, el transporte colectivo algo menos del 13% y el vehículo privado venía a representar el 42%, pero dada la tipología de uso de la actual edificación estos porcentajes, que sí se cumplen en el caso de las viviendas, no se dan produciéndose una mayor carga de desplazamientos en vehículo privado en detrimento de los desplazamientos a pie por lo que el futuro uso racionaliza más el flujo de tráfico, diluyéndolo tanto a lo largo de las diversas franjas horarias como diversificando su reparto modal razón por la cual resulta perfectamente absorbible por los servicios viarios actuales.

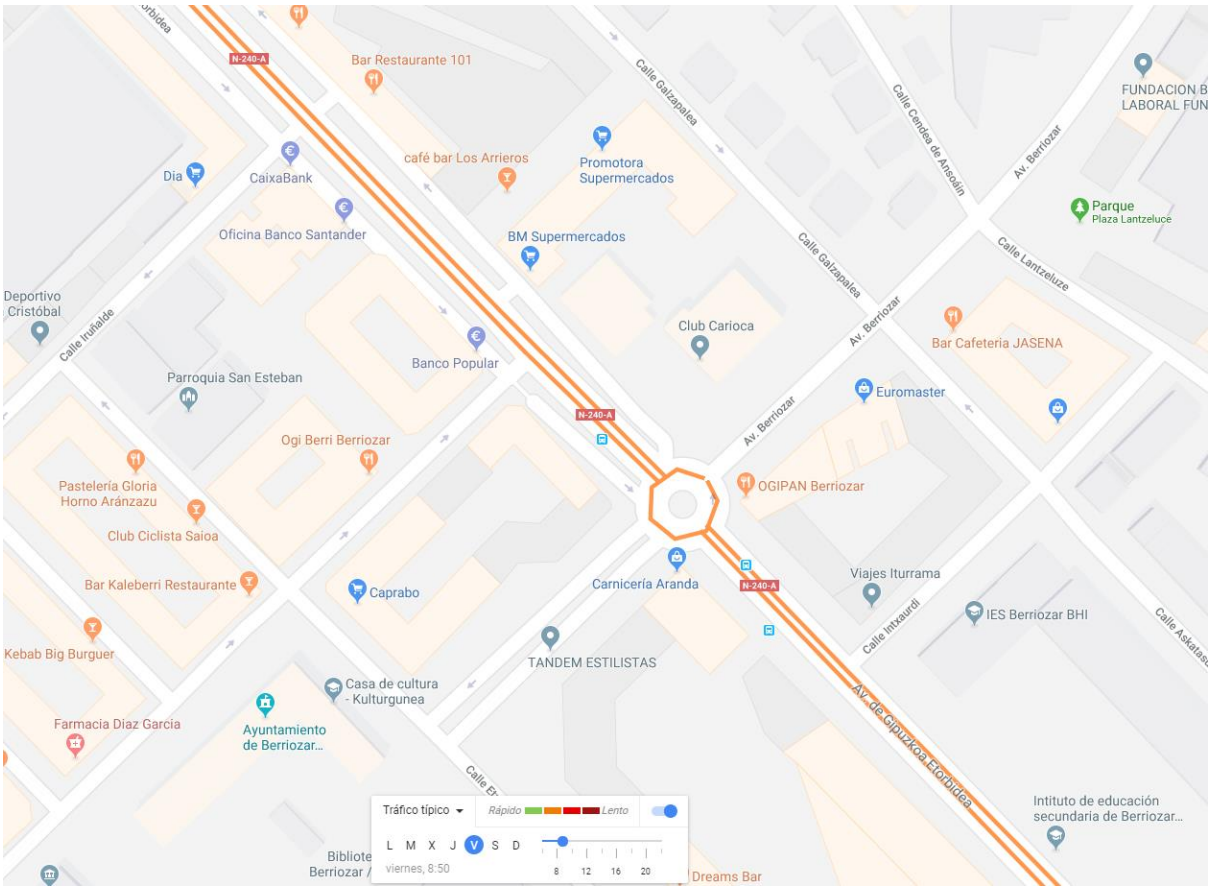
Amén del hecho de que actualmente el acceso se produce por la Avenida Gipuzkoa que como se verá en el siguiente apartado es la que más intensidad de tráfico soporta pero en la futura edificación la salida se prevé hacia la Avenida de Berriozar por lo que se reduce el flujo de carga sobre la vía principal; lo que permitirá que no se afecte a la fluidez del tráfico en la vía principal s no que se podrá incorporar a esta desde la rotonda existente lo que entra dentro de la normalidad circulatoria, máxime cuando, como es el caso, se hace a un avía con dos carriles que tiene por tanto una capacidad de absorción de tráfico elevada (para este tipod e vías se estima en 2.000 vehículos/"horaycarril."

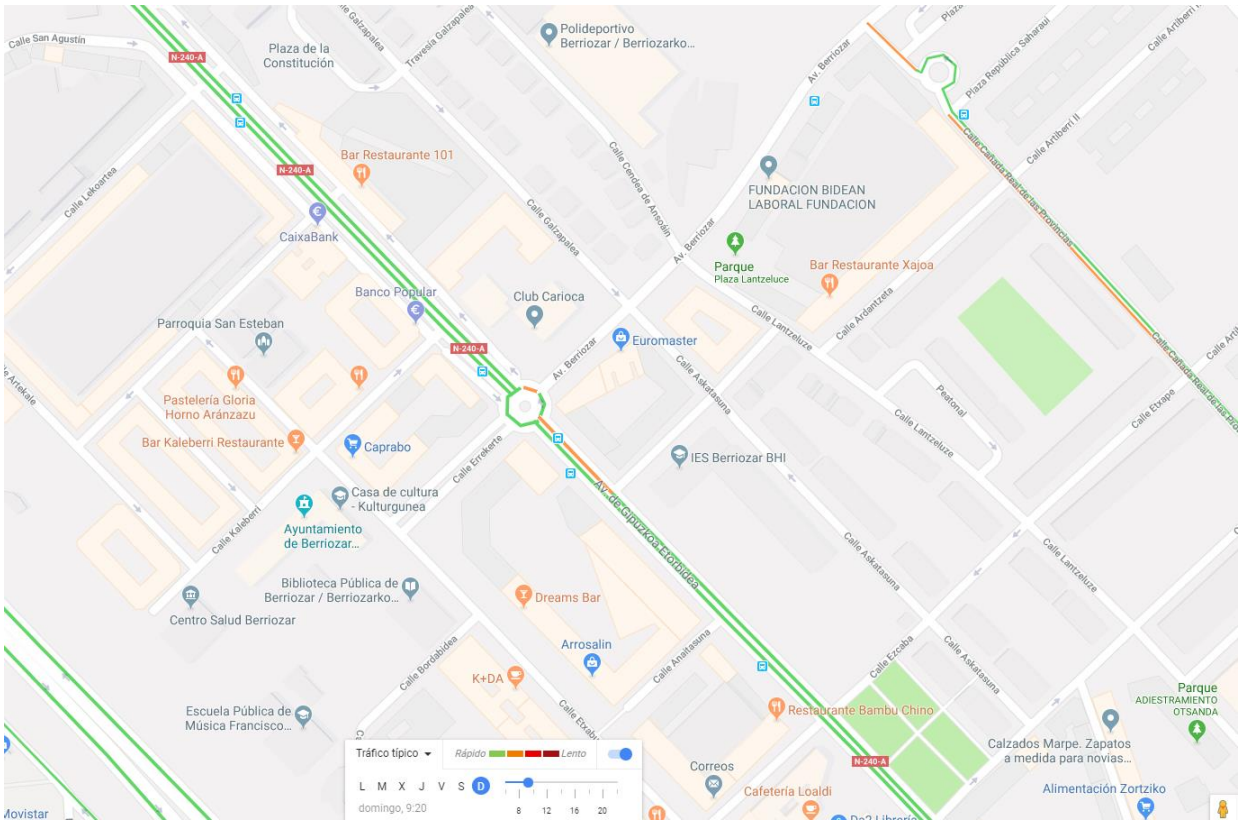
**INTENSIDAD DEL TRÁFICO**

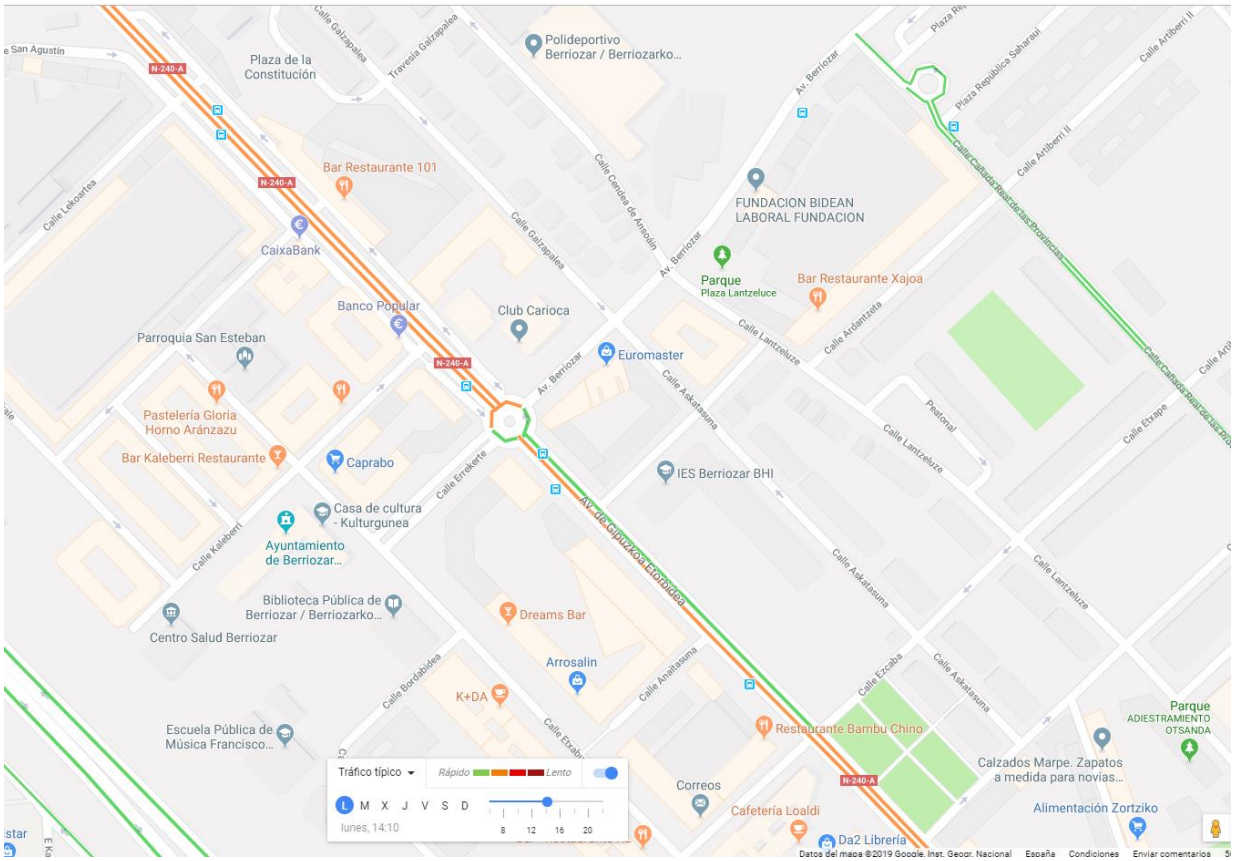
La Avenida de Gipuzkoa soporta la mayor IMD (intensidad media diaria medida en vehículos/día) de Berriozar ya que cruza todo el municipio constituye la vía de entrada y salida natural del mismo por su conexión directa con Pamplona y la Autovía A-15, a pesar de ello el tráfico por la misma gracias a su configuración con dos carriles en dirección norte y vías de servicio a lo largo de prácticamente toda ella (y en concreto frente a la parcela en la que se pretende actuar) hace que si bien el tráfico es intenso este no es crítico.

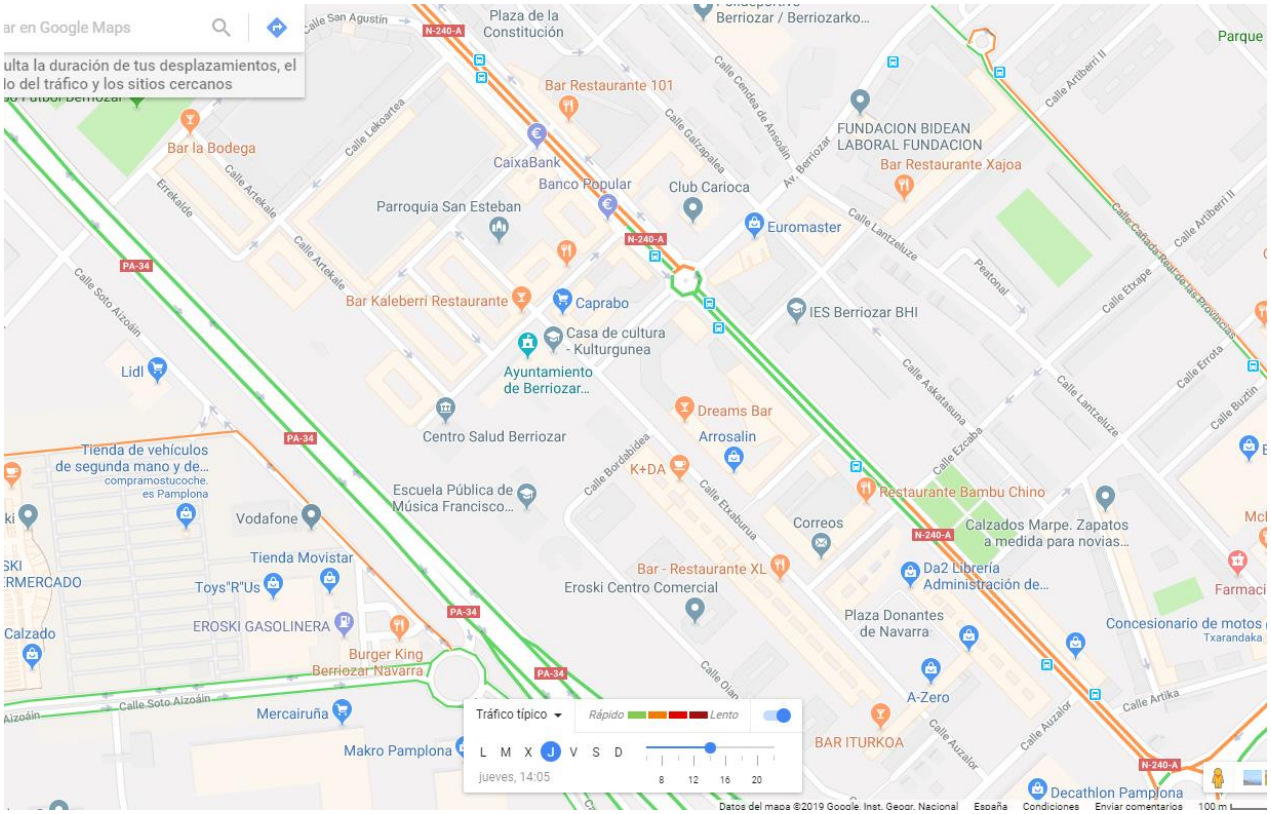
Se acompañan una serie de imágenes en las que se evidencia el estado de tráfico a lo largo de la semana y en diversos momentos del día en las que se evidencia que esta es la vía con más tráfico del municipio pero que a pesar de ello es capaz de asumir la intensidad de tráfico que la carga sin que este pueda ser considerado lento; no obstante se valora como una cuestión positiva para la movilidad de la zona la desaparición del acceso directo de la edificación a esta Avenida trasladándolo a las calles periféricas con menos tráfico y por lo tanto menos problemáticas de cara a la incorporación de los nuevos vehículos.

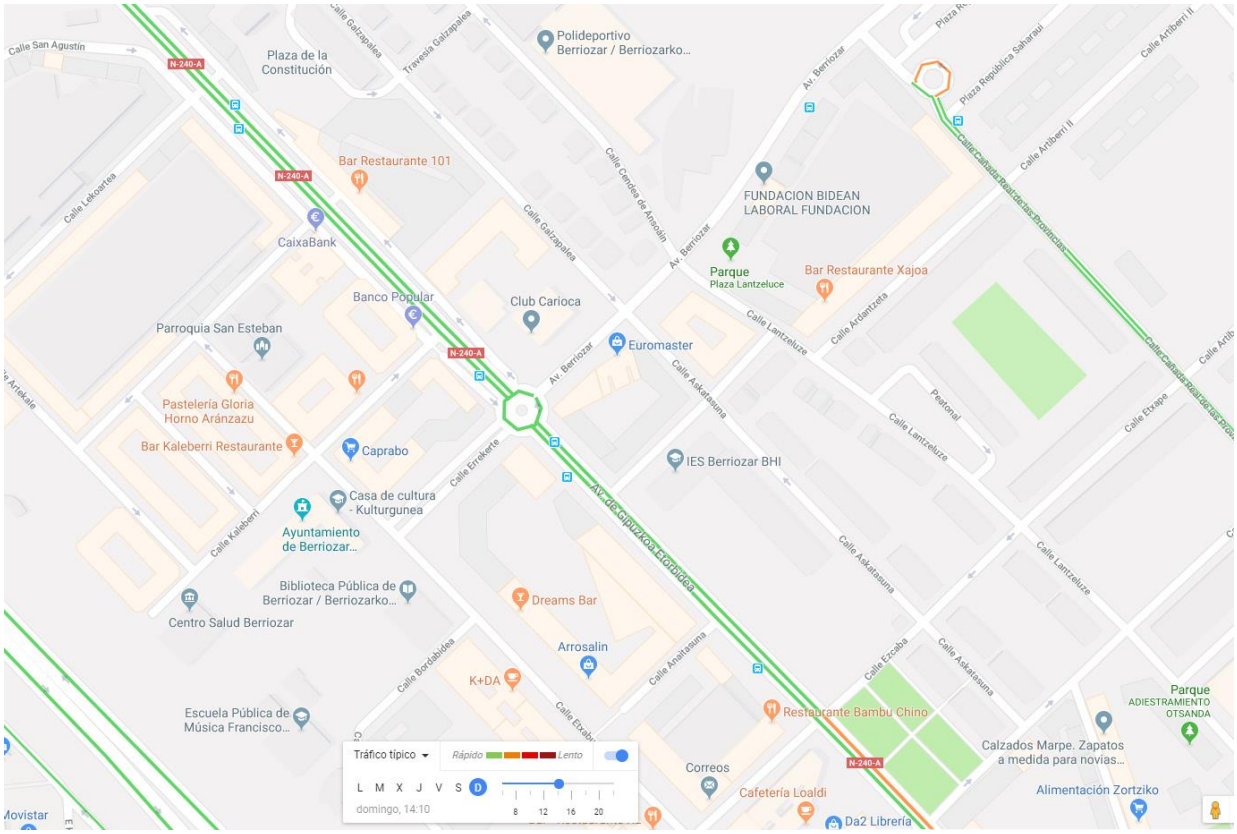

Bar Restaurante 101
café bar Los Arrieros
Promotora Supermercados
Dia
CaixaBank
Oficina Banco Santander
BM Supermercados
Calle Galzapalea
Calle Cendea de Ansoáin
Av. Berriozar
FUNDACION BIDEAN LABORAL FUNDACION
Parque Plaza Lantzeluce
Calle Lantzeluze
Deportivo Cristóbal
Calle Iruñalde
Club Carioca
Bar Cafeteria JASENA
Banco Popular
Parroquia San Esteban
Euromaster
LABORAL Kutxa
Ogi Berri Berriozar
Calle Kaleberri
OGIPAN Berriozar
Pastelería Gloria Horno Aránzazu
Club Ciclista Saioa
Calle Intxaurdi
Calle Askatasuna
Viajes Iturrama
Bar Kaleberri Restaurante
Caprabo
Carnicería Aranda
IES Berriozar BHI
Kebab Big Burguer
Calle Etxaburua
TANDEM ESTILISTAS
Mancomunidad De Servicios Sociales De...
Casa de cultura - Kulturgunea
Calle Erekerte
Farmacia Diaz Garcia
Ayuntamiento de Berriozar...
Av. de Gipuzkoa Etorbidea
N-240-A
Intituto de educación secundaria de Berriozar...
Dreams Bar
Tráfico típico
Rápido
Lento
L M X J V S D
lunes, 9:00
8 12 16 20

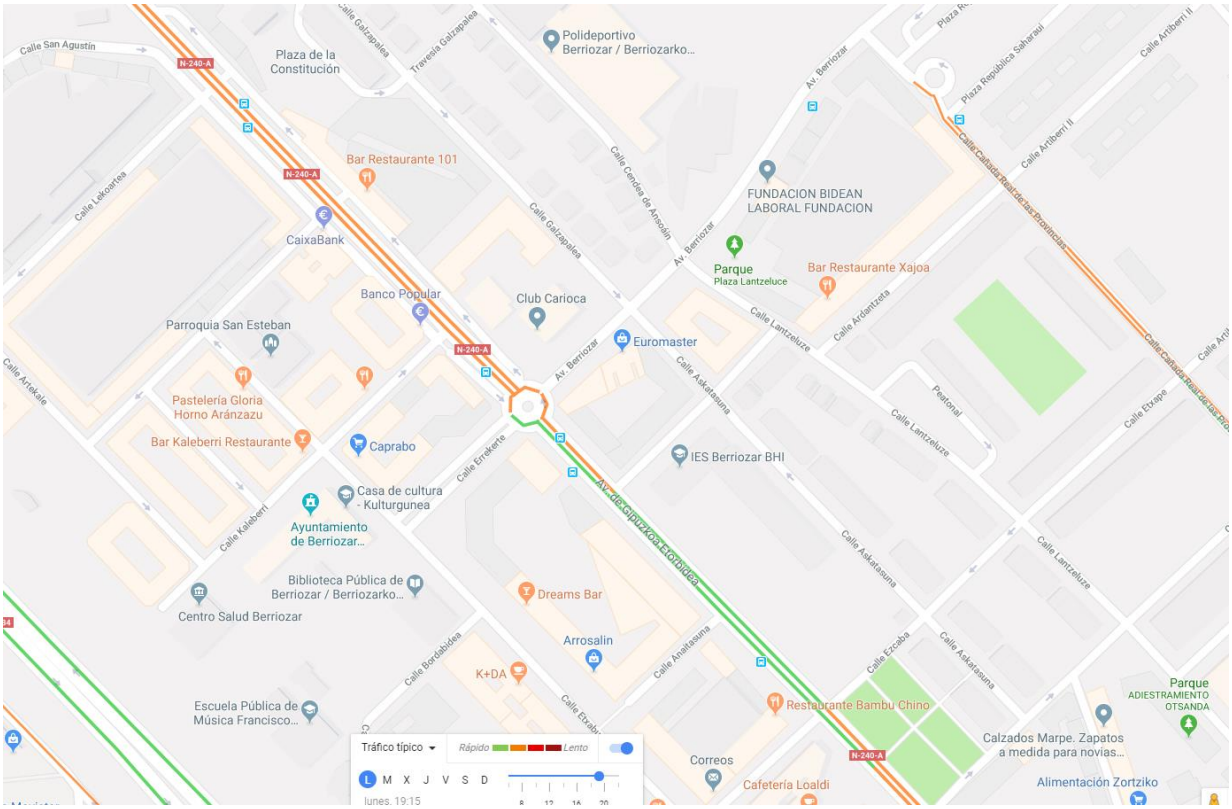

Bar Restaurante 101
café bar Los Arrieros
Promotora Supermercados
Dia
CaixaBank
Oficina Banco Santander
BM Supermercados
Calle Galzapalea
Calle Cendea de Ansoáin
Av. Berriozar
Parque Plaza Lantzeluce
Calle Lantzeluze
Deportivo Cristóbal
Calle Iruñalde
Club Carioca
Bar Cafeteria JASENA
Banco Popular
Parroquia San Esteban
Euromaster
Ogi Berri Berriozar
OGIPAN Berriozar
Pastelería Gloria Horno Aránzazu
Club Ciclista Saioa
Viajes Iturrama
Bar Kaleberri Restaurante
Caprabo
Carnicería Aranda
IES Berriozar BHI
Calle Intxaurdi
Kebab Big Burguer
TANDEM ESTILISTAS
Casa de cultura - Kulturgunea
Farmacia Diaz Garcia
Ayuntamiento de Berriozar...
Av. de Gipuzkoa Etorbidea
N-240-A
Intituto de educación secundaria de Berriozar...
Dreams Bar
Tráfico típico
Rápido
Lento
L M X J V S D
viernes, 8:50
8 12 16 20

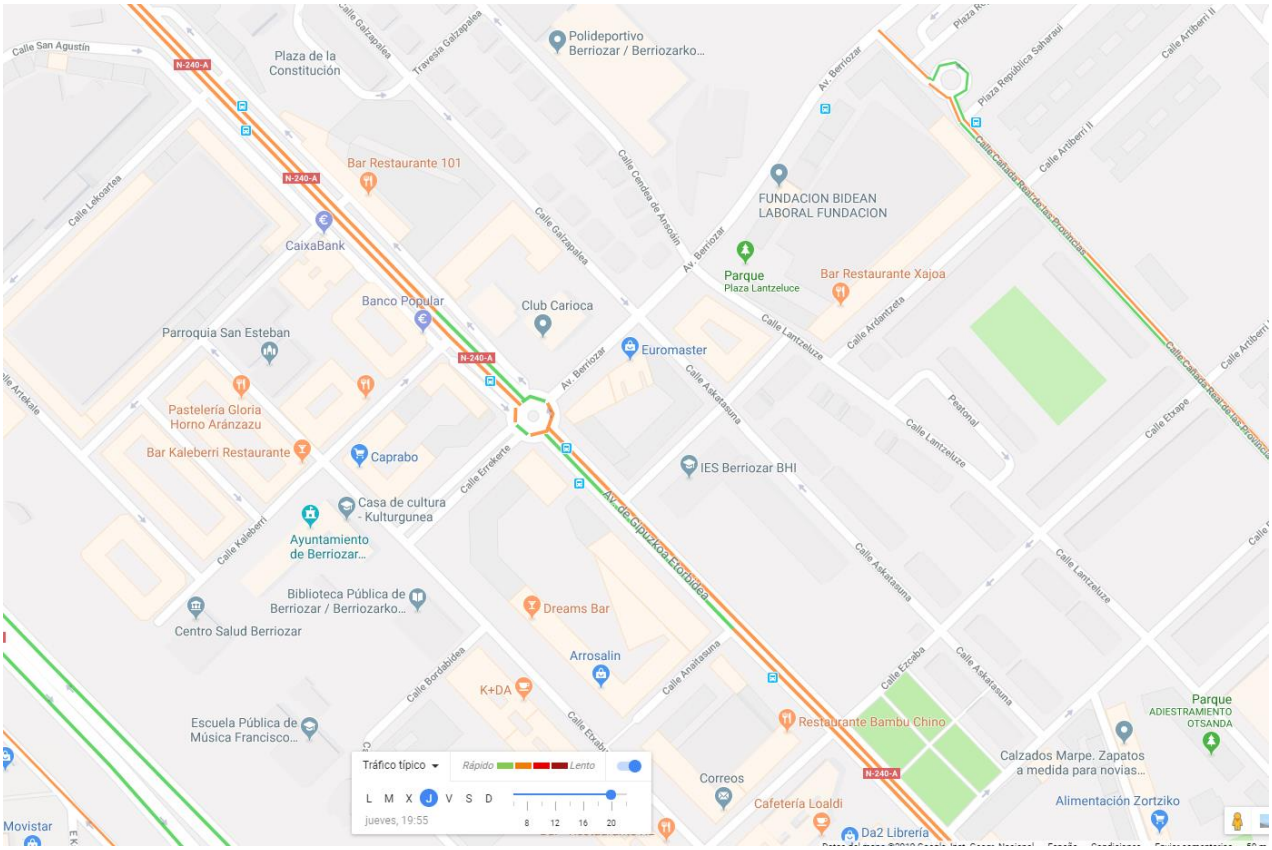

Calle San Agustín
N-240-A
Plaza de la Constitución
Polideportivo Berriozar / Berriozarko...
Travesía Galzapalea
Calle Galzapalea
Av. Berriozar
Plaza República Saharaui
Calle Artiberri II
Bar Restaurante 101
Calle Lekoartea
CaixaBank
Calle Cerdera de Arnoáin
FUNDACION BIDEAN LABORAL FUNDACION
Parque Plaza Lantzeluce
Bar Restaurante Xajoa
Calle Ardantzeta
Banco Popular
Club Carioca
Parroquia San Esteban
Euromaster
Calle Lantzeluze
Calle Askatasuna
Pastelería Gloria Horno Aránzazu
Bar Kaleberri Restaurante
Caprabo
Calle Errekerte
IES Berriozar BHI
Peatonal
Calle Etxape
Casa de cultura - Kulturgunea
Ayuntamiento de Berriozar...
Calle Kaleberri
Av. de Guipúzcoa Etorbidea
Biblioteca Pública de Berriozar / Berriozarko...
Centro Salud Berriozar
Dreams Bar
Arrosalin
Calle Anaitasuna
Calle Bordabidea
K+DA
Calle Ezcaba
Escuela Pública de Música Francisco...
Restaurante Bambu Chino
Parque ADIESTRAMIENTO OTSANDA
Calzados Marpe. Zapatos a medida para novias...
Correos
Cafetería Loaldi
Alimentación Zortziko
Tráfico típico
Rápido
Lento
L M X J V S D
domingo, 9:20
8 12 16 20

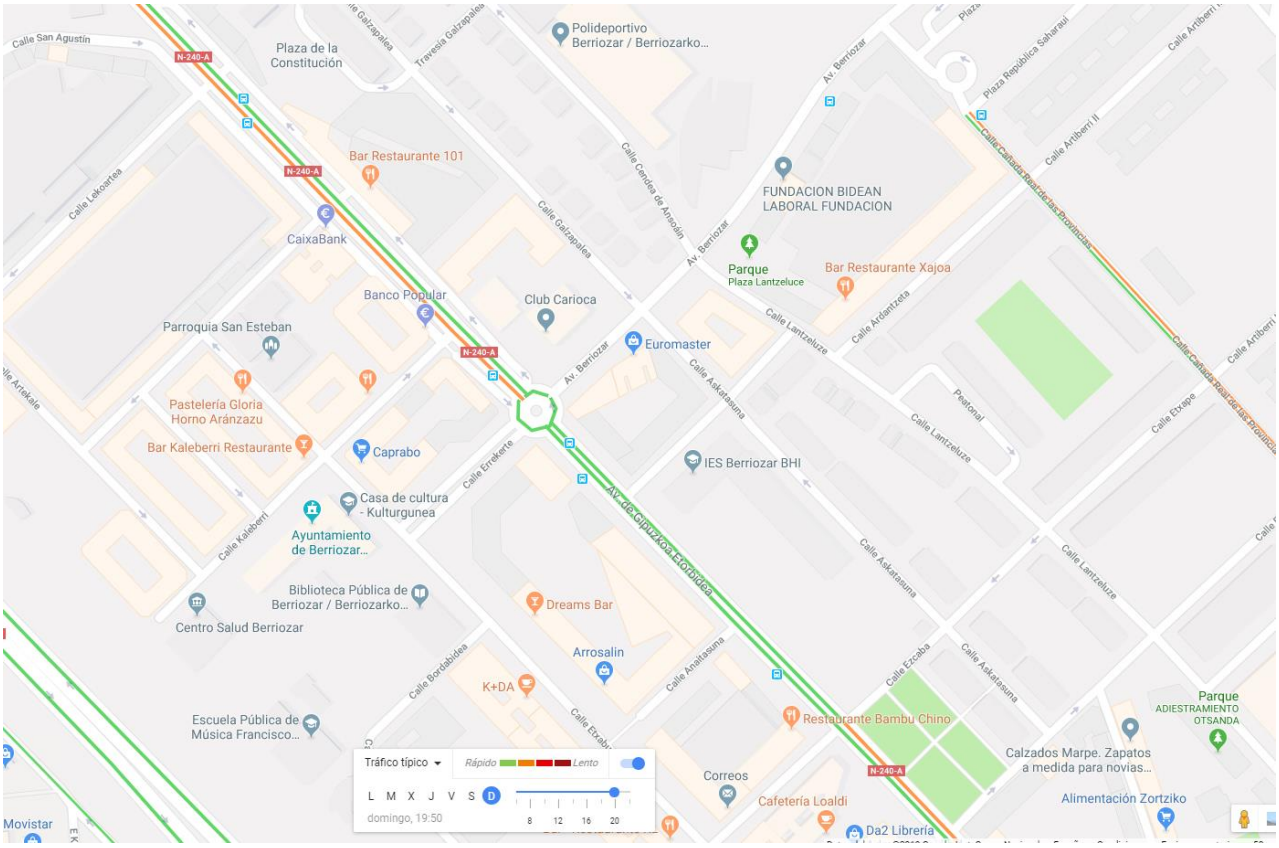

Calle San Agustín
N-240-A
Plaza de la Constitución
Polideportivo Berriozar / Berriozarko...
Travesía Galzapalea
Calle Galzapalea
Av. Berriozar
Plaza República Saharaui
Calle Artiberri II
Bar Restaurante 101
Calle Lekoartea
CaixaBank
Calle Cerdera de Arnoáin
FUNDACION BIDEAN LABORAL FUNDACION
Parque Plaza Lantzeluce
Bar Restaurante Xajoa
Calle Ardantzeta
Banco Popular
Club Carioca
Parroquia San Esteban
Euromaster
Calle Lantzeluze
Calle Askatasuna
Pastelería Gloria Horno Aránzazu
Bar Kaleberri Restaurante
Caprabo
Calle Errekerte
IES Berriozar BHI
Peatonal
Calle Etxape
Casa de cultura - Kulturgunea
Ayuntamiento de Berriozar...
Calle Kaleberri
Av. de Guipúzcoa Etorbidea
Biblioteca Pública de Berriozar / Berriozarko...
Centro Salud Berriozar
Dreams Bar
Arrosalin
Calle Anaitasuna
Calle Bordabidea
K+DA
Calle Ezcaba
Escuela Pública de Música Francisco...
Restaurante Bambu Chino
Parque ADIESTRAMIENTO OTSANDA
Calzados Marpe. Zapatos a medida para novias...
Correos
Cafetería Loaldi
Alimentación Zortziko
Da2 Librería
Tráfico típico
Rápido
Lento
L M X J V S D
lunes, 14:10
8 12 16 20
Datos del mapa ©2019 Google, Inst. Geogr. Nacional
España
Condiciones
Enviar comentarios


Plaza de la Constitución
Bar Restaurante 101
Bar la Bodega
CaixaBank
Banco Popular
Parroquia San Esteban
Club Carioca
Euromaster
FUNDACION BIDEAN LABORAL FUNDACION
Bar Restaurante Xajoa
Bar Kaleberri Restaurante
Caprabo
Casa de cultura - Kulturgunea
Ayuntamiento de Berriozar...
IES Berriozar BHI
Lidl
Centro Salud Berriozar
Dreams Bar
Arrosalin
K+DA
Tienda de vehículos de segunda mano y de...
Escuela Pública de Música Francisco...
Restaurante Bambu Chino
Correos
Calzados Marpe. Zapatos a medida para novias...
Vodafone
Tienda Movistar
Toys"R"Us
Bar - Restaurante XL
Eroski Centro Comercial
Da2 Librería Administración de...
EROSKI GASOLINERA
Plaza Donantes de Navarra
Concesionario de motos
Burger King Berriozar Navarra
A-Zero
Mercairuña
Makro Pamplona
BAR ITURKOA
Decathlon Pamplona
Tráfico típico
Rápido
Lento
L M X J V S D
jueves, 14:05
8 12 16 20


Plaza de la Constitución
Polideportivo Berriozar / Berriozarko...
Bar Restaurante 101
CaixaBank
FUNDACION BIDEAN LABORAL FUNDACION
Parque
Plaza Lantzeluce
Bar Restaurante Xajoa
Banco Popular
Club Carioca
Parroquia San Esteban
Euromaster
Pastelería Gloria Horno Aránzazu
Bar Kaleberri Restaurante
Caprabo
IES Berriozar BHI
Casa de cultura - Kulturgunea
Ayuntamiento de Berriozar...
Biblioteca Pública de Berriozar / Berriozarko...
Dreams Bar
Centro Salud Berriozar
Arrosalin
K+DA
Escuela Pública de Música Francisco...
Restaurante Bambu Chino
Parque ADIESTRAMIENTO OTSANDA
Calzados Marpe. Zapatos a medida para novias...
Correos
Cafetería Loaldi
Alimentación Zortziko
Da2 Librería
Tráfico típico
Rápido
Lento
L M X J V S D
domingo, 14:10
8 12 16 20


Calle San Agustín
N-240-A
Plaza de la Constitución
Polideportivo Berriozar / Berriozarko...
Bar Restaurante 101
CaixaBank
Banco Popular
Club Carioca
Parroquia San Esteban
Euromaster
FUNDACION BIDEAN LABORAL FUNDACION
Parque Plaza Lantzeluce
Bar Restaurante Xajoa
Pastelería Gloria Horno Aránzazu
Bar Kaleberri Restaurante
Caprabo
Casa de cultura - Kulturgunea
Ayuntamiento de Berriozar...
IES Berriozar BHI
Biblioteca Pública de Berriozar / Berriozarko...
Centro Salud Berriozar
Dreams Bar
Arrosalin
K+DA
Escuela Pública de Música Francisco...
Restaurante Bambu Chino
Calzados Marpe. Zapatos a medida para novias...
Parque ADIESTRAMIENTO OTSANDA
Correos
Cafetería Loaldi
Alimentación Zortziko
Av. de Guipúzcoa Etorbidea
Tráfico típico
Rápido
Lento
L M X J V S D
lunes, 19:15


Calle San Agustín
N-240-A
Plaza de la Constitución
Polideportivo Berriozar / Berriozarko...
Bar Restaurante 101
CaixaBank
Banco Popular
Club Carioca
Parroquia San Esteban
Euromaster
FUNDACION BIDEAN LABORAL FUNDACION
Parque Plaza Lantzeluce
Bar Restaurante Xajoa
Pastelería Gloria Horno Aránzazu
Bar Kaleberri Restaurante
Caprabo
Casa de cultura - Kulturgunea
Ayuntamiento de Berriozar...
IES Berriozar BHI
Biblioteca Pública de Berriozar / Berriozarko...
Centro Salud Berriozar
Dreams Bar
Arrosalin
K+DA
Escuela Pública de Música Francisco...
Restaurante Bambu Chino
Calzados Marpe. Zapatos a medida para novias...
Parque ADIESTRAMIENTO OTSANDA
Correos
Cafetería Loaldi
Alimentación Zortziko
Da2 Librería
Movistar
Av. de Guipúzcoa Etorbidea
Tráfico típico
Rápido
Lento
L M X J V S D
jueves, 19:55
8 12 16 20




## PROPUESTAS DE MEJORA

Se recomienda la toma en consideración de las siguientes acciones a realizar durante la realización del proyecto, en aras de potenciar la sostenibilidad del este en lo relativo a la movilidad:

- Análisis con perspectiva de género de los itinerarios peatonales de acceso al nuevo desarrollo, con especial atención a su iluminación, de cara a disminuir la peligrosidad percibida.
- Instalación de dotaciones de aparcamiento ciclista en el espacio público asociados al nuevo Desarrollo, cuidando especialmente la seguridad de estos al situarlos en lugares visibles, convenientemente iluminados de noche y cerca de los itinerarios principales de peatones en el entorno.

## CONCLUSIONES

Toda vez que no se esperan impactos ni en cuanto a capacidad vial ni en cuanto a disponibilidad de aparcamiento, se considera al sistema de transporte actual perfectamente capaz de absorber los viajes generados por el nuevo desarrollo, **por lo que no se identifica ningún obstáculo para su puesta en marcha**, **ni se considera necesario llevar a cabo ninguna otra acción adicional para compensar sus efectos en la movilidad**.

# 4 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

## 1. OBJETO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4 denominado Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que: "*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*".

Por su parte, la legislación foral en el artículo 61 TRLFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) que por su parte 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*"

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico. Por una parte, la Memoria de Viabilidad 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 monetarización de ciertos deberes de cesión.

Y por otra, la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en el planeamiento municipal y en sus revisiones o modificaciones, van a tener en las haciendas municipales de las localidades afectadas. Es decir, se analizan los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior. Se pretende por tanto, que la Administración Local conozca cuánto va a impactar en su Hacienda las actuaciones que se establecen en el planeamiento urbanístico, sus revisiones y/o modificaciones, coste inmediato y futuro así como también la cuantificación de su beneficio económico directo - tasas, licencias, ICIO, IBI, etc. -, patrimonio de suelo, e indirecto de generación de riqueza, actividad, etc., circunstancias que recoge el presente documento.

Estos análisis se concretan por centrar adecuadamente el objeto del presente documento, en las futuras obras de construcción del nuevo edificio que surgirá en su caso en aplicación del PEAU de la parcela sita en la Avda Gipuzkoa 39 de Berriozar que se tramita. Este expediente tiene por objeto actuar urbanísticamente en dicha parcela para, cambiando su actual uso terciario al de residencial.

## 2. VIABILIDAD ECONOMICA

Entendiendo viabilidad en el término más amplio del concepto viene a asimilarse al de la factibilidad y por tanto evalúa "las posibilidades que tiene de lograrse un determinado proyecto"; empero el estudio de factibilidad que realiza una empresa determina si el negocio que se propone será bueno o malo y a estos efectos un proyecto factible, es el que ha aprobado cuatro evaluaciones básicas: Evaluación Técnica. - Evaluación Ambiental. - Evaluación Financiera. - Evaluación Socio-económica.

En el proyecto que nos ocupa, el parámetro con mayor incidencia para valorar las probabilidades de éxito de la actuación es la evaluación financiera toda vez que; ambientalmente, teniendo en cuenta que se trata de la ejecución de un edificio totalmente integrado en la ciudad existente no se van a producir impactos ambientales significativos; desde un punto de vista socio-económico, tampoco dado la escasa intensidad de la actuación que se pretende, y por último la evaluación técnica viene avalada por la documentación y planimetría que a tal efecto se aporta en el propio Plan Especial al que el presente documento complementa.

Así las cosas este análisis centra su cometido fundamental en justificar la viabilidad económica, en términos de:

- Rentabilidad
- Adecuación a los límites del deber legal de conservación
- Adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

Dicho esto, y teniendo en cuenta que se trata de una operación inmobiliaria privada desde el punto de vista de la actuación privada, en las condiciones que se plantean, es obvio que las inversiones interesan y resultan viables económicamente.

## 3. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACION

### 3.1.-ANALISIS DE LOS PRESUPUESTOS DE BERRIOZAR

Debido a que la actuación que se estudia es menor en cuanto a intensidad e incidencia deviene innecesario efectuar un análisis previo exhaustivo de la Hacienda de Berriozar en lo que a la evolución de sus presupuestos y los parámetros de gastos e ingresos, grado de autonomía y nivel de endeudamiento se refiere.

### 3.2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA DE BERRIOZAR

#### 3.2.1 Previsión de costes asumidos por la entidad local

Dado el carácter privado de la parcela en la que se prevé llevar a cabo las actuaciones descritas en el apartado anterior de la presente memoria, así como su ubicación en un ámbito ya urbanizado previamente, la ejecución del PEAU no conlleva ningún gasto adicional ejecutivo para la hacienda pública del Ayuntamiento de Berriozar.

Si surgirá un gasto relacionado con el mantenimiento de nueva zona urbana (vía pública, alumbrado, mobiliario urbano, etc.) que se crea anexión del espacio cedido en el PEAU al espacio que deja el traslado de la estación de servicio colindante no obstante la urbanización de estos espacios, que efectuará el promotor, se hará de acuerdo con las indicaciones municipales por lo que se dará un tratamiento a los mismos que no suponga un mínimo coste que se estima en 0,45 €/m$^2$/año el gasto medio de mantenimiento por metro cuadrado de nuevos desarrollos urbanos para estos conceptos.

### 3.2.2. Previsión de ingresos derivada de la actuación

Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento de Berriozar que se derivan del desarrollo de la actuación prevista en el PEAU descrito están formados por 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).

Los ingresos derivados de la contribución urbana se han calculado aplicando el tipo impositivo fijado en las ordenanzas municipales (0,3215%) sobre el valor catastral previsto para la ampliación. Teniendo en cuenta que el valor catastral se sitúa entre el 50% y el 100% del precio de mercado del citado edificio, se ha estimado como media para el valor catastral el 85% de su hipotético precio de mercado señalado en el convenio suscrito (6.134.775 €); cuantía que en todo caso se refiere a una operación en vivienda libre. Este ingreso se prevé factible a partir de 2020.

No existe hasta el momento transmisión de la propiedad por lo que no se devenga, en principio, pago alguno en concepto de impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos pero es un ingreso potencial que beneficiaría al Ayuntamiento.

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) se ha calculado aplicando el porcentaje establecido en la ordenanza municipal correspondiente (5%) sobre el coste real y efectivo del coste de ejecución material del nuevo edificio previsto (coste previsto de 2.900.000 €). El momento del devengo se produce al inicio de las obras, por lo que los ingresos se generan en 2020

Los ingresos por licencias urbanísticas, al igual que el ICIO, se calculan aplicando un porcentaje sobre el coste real y efectivo del coste de ejecución material del nuevo edificio previsto. El tipo impositivo aplicado es del 0,5%, que es el que establece la ordenanza municipal. El momento del devengo se produce, como en el caso del ICIO, al inicio de las obras.

La cuantificación de estos ingresos arroja los siguientes datos económicos:

| CONCEPTO | CUANTIA |
|---|---|
| Contribución | 16.764,81 € |
| ICIO | 145.000 € |
| Licencias | 14.500€ |

3.3. CONCLUSIONES

Teniendo en consideración los apartados anteriores la ejecución material de las actuaciones previstas en el Plan se muestra viable económicamente para la hacienda local de Berriozar.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento en la medida que le corresponde al promotor soportar el coste de la inversión y no se requiere ninguna inversión municipal.

Por contra sí que recibe flujo positivo derivado de la recaudación de impuestos, tasas y el incremento de la contribución

.

# 5 PROCESO DE PARTICIPACIÓN. CONCLUSIONES VALORADAS

Se incorpora como anexo de este documento el Proceso de Participación realizado en el que se recoge tanto el Plan de Participación, al que dio el visto bueno el Ayuntamiento, como el resumen de los dos foros realizados, foros que tuvieron una alta contestación en lo que a participación se refiere

En el primero de los foros, además de la explicación del proceso y del contenido básico se presentaron dos alternativas de ordenación distintas más centradas en el diseño del edificio que en parámetros urbanísticos por cuanto los principales de estos venían determinados por el convenio suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento de Berriozar. Respecto de estas alternativas los asistentes a este primer foro se manifestaron unánimemente por preferir la Alternativa I, que es conforme se señala en la Descripción del Proyecto que contiene la Memoria en su apartado 1.6 la propuesta de ordenación que se incorpora en el PEAU que se tramita.

En lo que se refiere a aportaciones, sugerencias o preocupaciones que, teniendo relación con el PEAU se han incorporado de uno u otro modo al documento que se tramita resultando las más destacables las siguientes:

- Las alineaciones de la nueva edificación en la Avda Berriozar:

  En el primer foro se preguntó por varios asistentes cuales iban a ser esas lineaciones por cuanto se entendían interesante que la nueva edificación permitiera ampliar la actual acera de dicha calle; en el segundo foro se explicó que , sin poder entrar a fijar el punto exacto de estas alineaciones sí que se estableció una franja dentro de la que se iba a estudiar la ubicación de las mismas, franja que satisfizo a los asistentes por cuanto incluso en su punto menos favorable suponía un retranqueo respecto de la actual acera por lo que efectivamente se ganaba espacio para la misma. El plano de Alineaciones establece una obligación de retranquear la edificación en planta baja ubicada dentro de esa franja y que consigue una acera unos 5 m más ancha que la actual cumpliéndose por tanto lo señalado en el proceso de participación.

- Cuestiones relativas al diseño de las viviendas:

  Se plantearon sugerencias, que como ya se explicó en el segundo foro no se podían incorporar directamente al PEAU por cuanto se excedían de su contenido como eran las cuestiones relativas al programa o diseño de las futuras viviendas (terrazas, número de habitaciones, …) no obstante el PEAU ha optado por recoger entre sus determinaciones parámetros que permitan o al menos no constriñan que el futuro edificio que se proyecte atienda a estas sugerencias y en este sentido se habla de número de piezas habitables para poder realizar un programa de viviendas de tamaños diversos y se permite la inclusión de cuerpos volados que favorezca el diseño de terrazas.

Otras sugerencias por el contrario no pueden ser incluidas de ningún modo porque exceden del ámbito del PEAU y en este sentido desde este instrumento no se pueden imponer obligaciones de reurbanización de calles exteriores o de diseño de edificios que no se incluyen en el ámbito.

Quitando lo señalado, el grueso de las intervenciones tanto de las que se efectuaron en los foros por las personas asistentes y en las intervenciones online contenía no tanto sugerencias si no preguntas sobre alturas, portales, plazos de ejecución, tipología de viviendas, que tal y como se recogen en las actas de los foros del Anexo Proceso de Participación fueron contestadas en ese momento bien por el equipo redactor bien por los técnicos municipales que también asistieron a los foros.

En Berriozar a 21 de mayo de 2019

52449333H LAURA LAMANA (R: E71269096)

Firmado digitalmente por 52449333H LAURA LAMANA (R: E71269096)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:GOB_NAVARRA/GOB_NAVARRA0049/PUESTO1/60328/09052019135334, serialNumber=IDCES-52449333H, givenName=LAURA, sn=LAMANA PASTOR, cn=52449333H LAURA LAMANA (R: E71269096), 2.5.4.97=VATES-E71269096, o=ARAGON TERROBA I LAMANA PASTOR L Y RAMIREZ SANCHEZ JM, c=ES
Fecha: 2019.05.21 14:33:19 +02'00'

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

deUrban abogados

# ANEXO I. PLANOS

## P.E.A.U. PARCELA 5 - UNIDAD R1 - NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERRIOZAR

Avenida de Guipuzkoa, 39
31013 Berriozar

HOTEL MAITENA S.L.

Mayo 2019

ÁMBITO PEAU

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE **BERRIOZAR**

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

## I.1 información situación

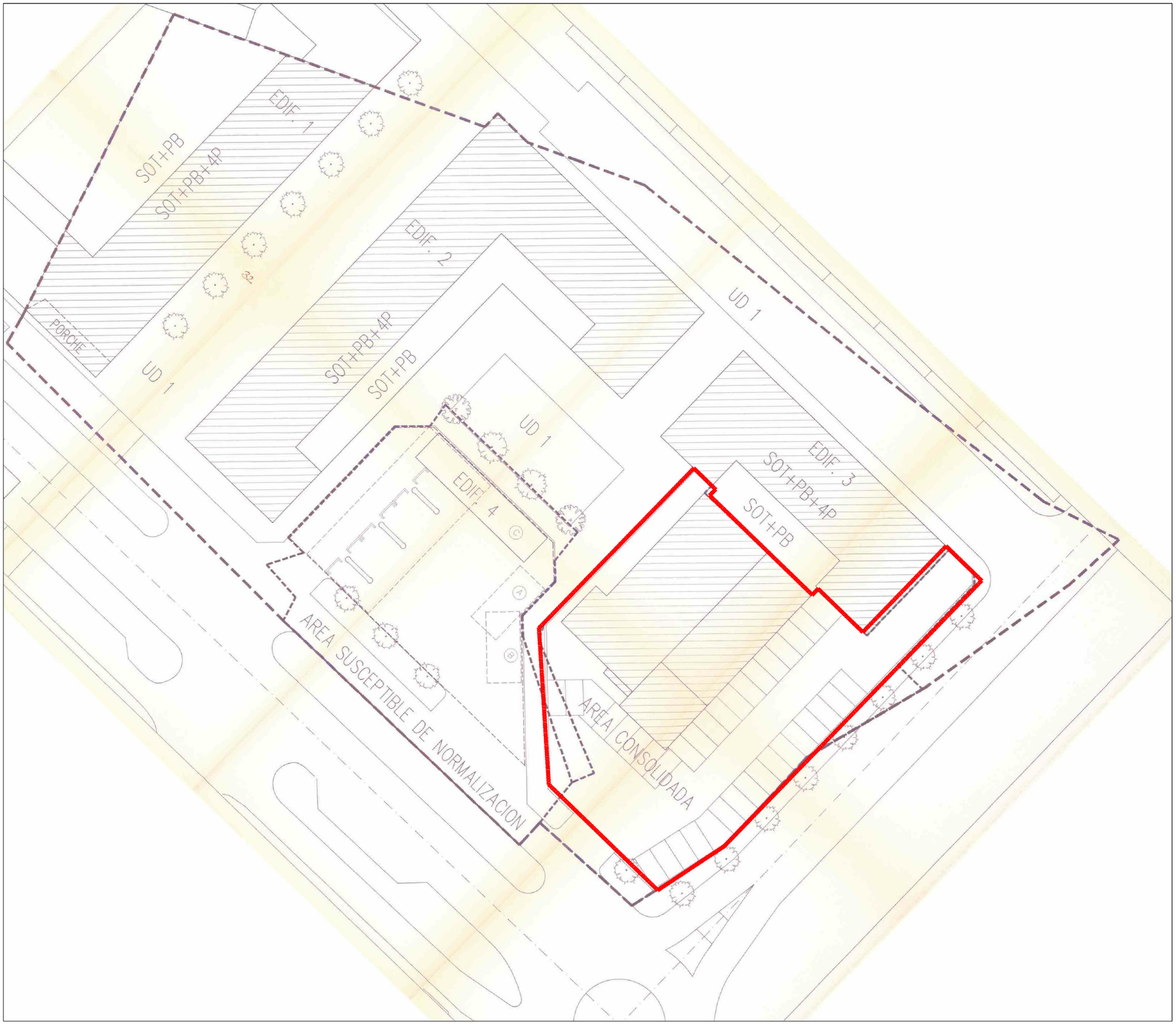
A3 escala: 1/2.000
abril 2019


equipo redactor:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

delurban


N




ÁMBITO PEAU

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE **BERRIOZAR**

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

## I.2 información planeamiento vigente

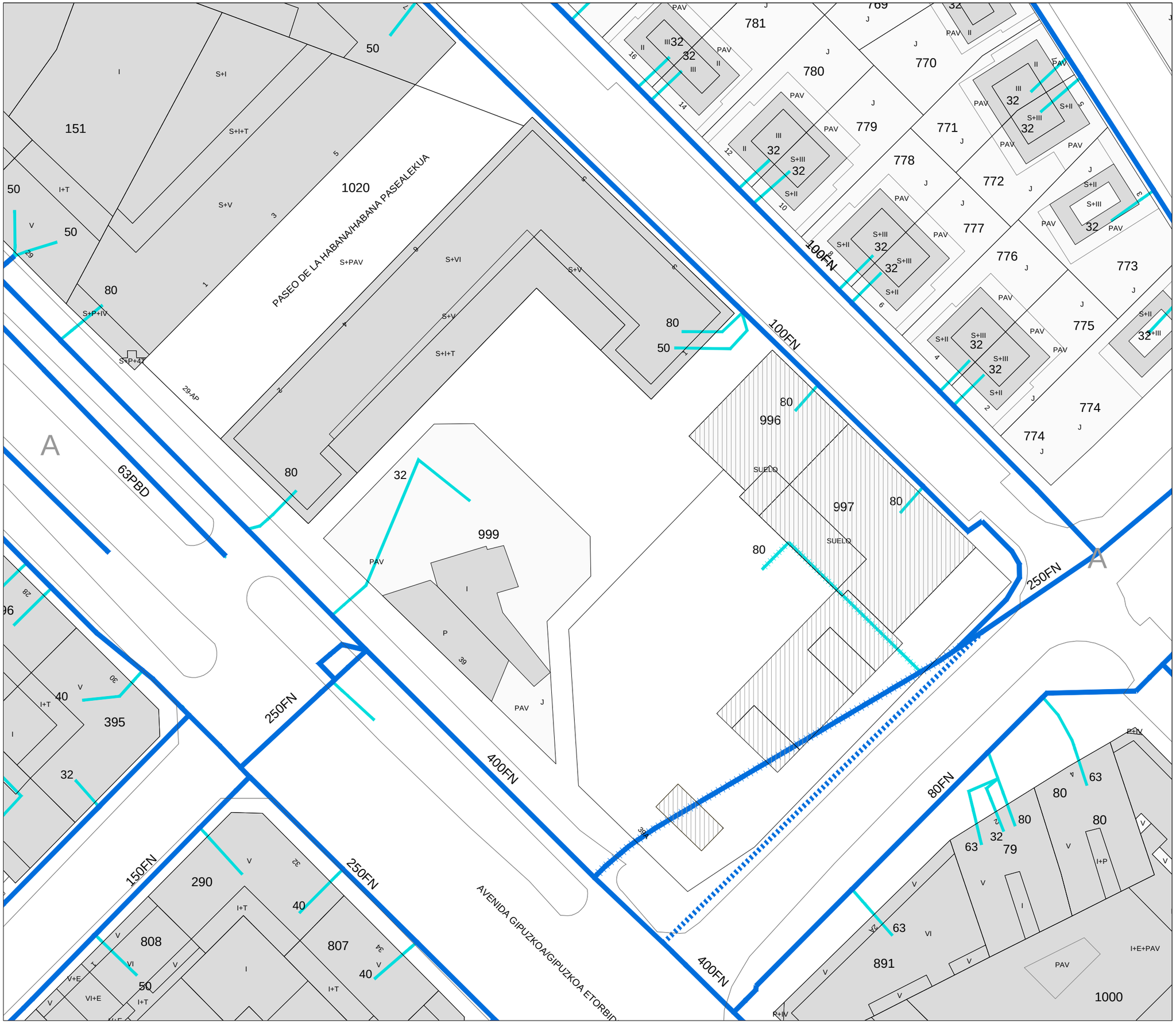
A3 escala: 1/500
abril 2019

equipo redactor:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

de Urban abogados

N




**RED DE ABASTECIMIENTO**

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO A ELIMINAR
- RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
- ACOMETIDA
- ACOMETIDA A ELIMINAR

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE BERRIOZAR

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

# Inf.1 infraestructuras

## red de abastecimiento

A3 escala: 1/500

abril 2019

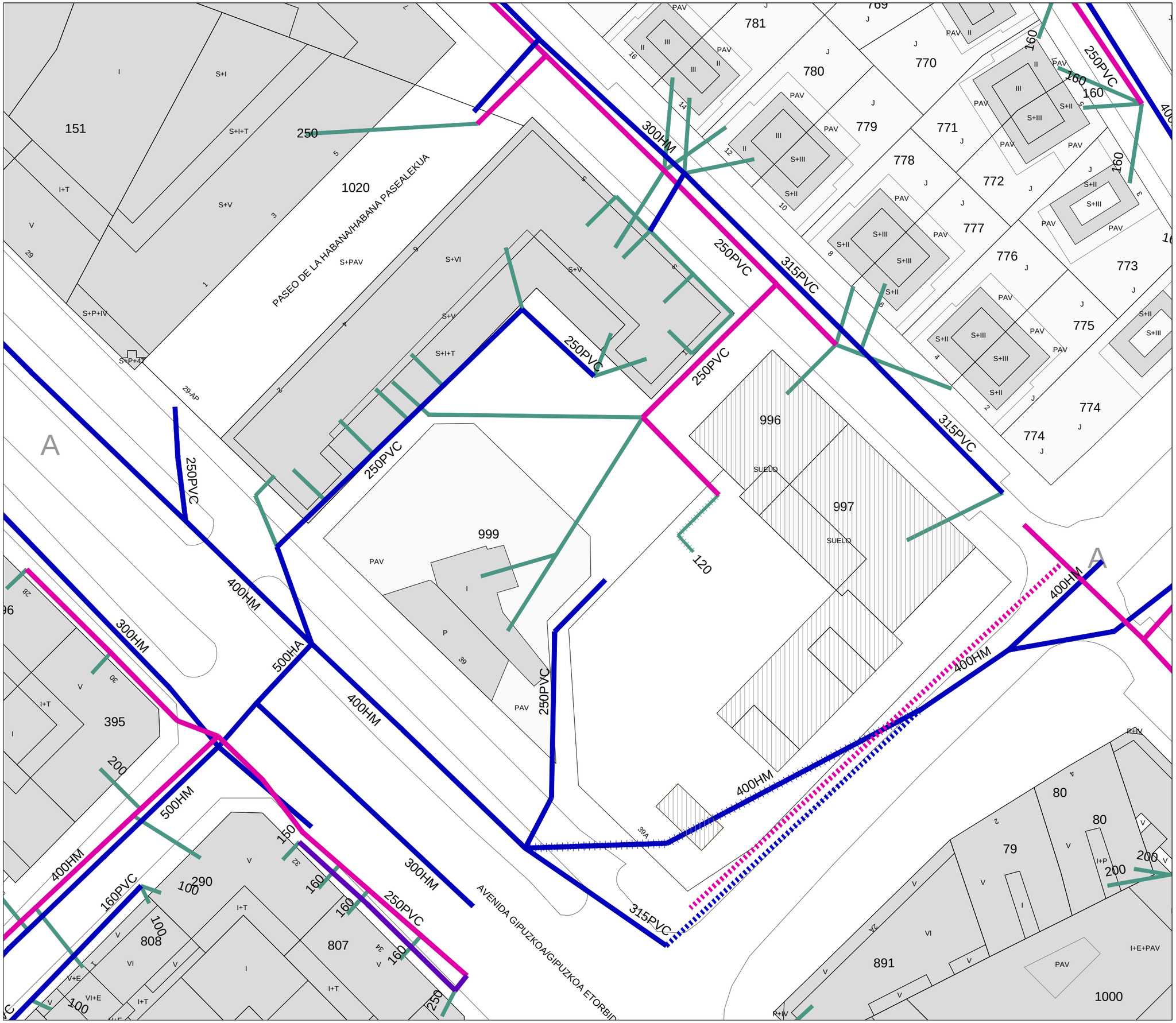
equipo redactor:

teresa nebreda artieda

arquitectura & urbanismo

deUrban

N




**RED DE SANEAMIENTO**

- RED DE SANEAMIENTO DE FECALES EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO DE FECALES A ELIMINAR
- RED DE SANEAMIENTO DE FECALES PROPUESTA
- RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES A ELIMINAR
- RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES PROPUESTA
- RED DE SANEAMIENTO UNITARIA EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO UNITARIA A ELIMINAR
- RED DE SANEAMIENTO UNITARIA PROPUESTA
- ACOMETIDA
- ACOMETIDA A ELIMINAR

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE BERRIOZAR

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

# Inf.2 infraestructuras

## red de saneamiento

A3 escala: 1/500

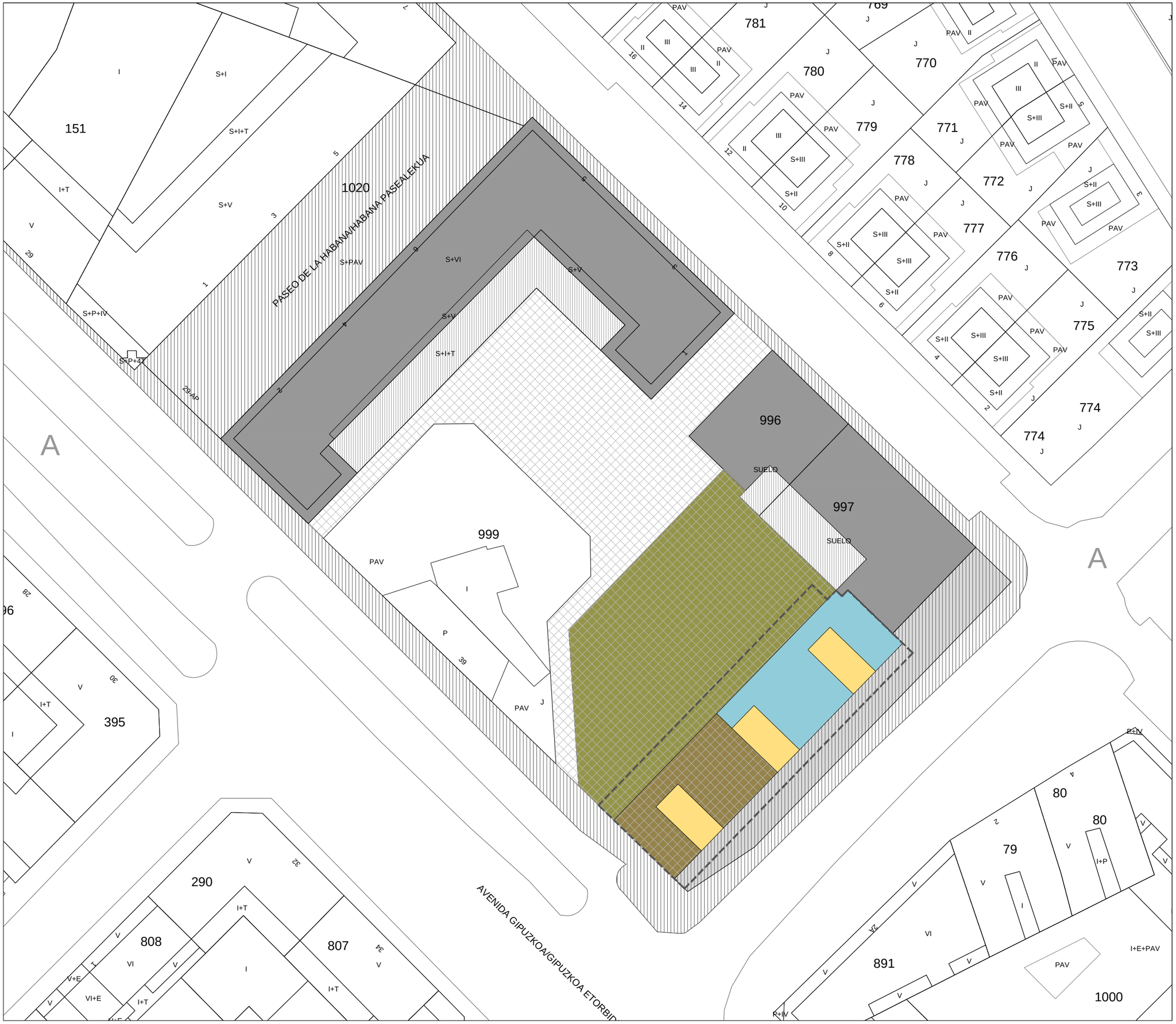
abril 2019

equipo redactor:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

deUrban

N




**USOS ACTUALES**

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- RESIDENCIAL (PLANTAS ELEVADAS/PLANTA BAJA)
- VIARIO (ACERAS)

**USOS PROPUESTOS**

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO PORCHE
- RESIDENCIAL (PLANTA BAJA)
- TERCIARIO (PLANTA BAJA)
- VIARIO (ACERAS)

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE **BERRIOZAR**

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

# O.1 ordenación

usos

A3 escala: 1/500
mayo 2019

equipo redactor:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

deUrban

N

**ALINEACIONES**

- ALINEACIÓN OFICIAL
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN OBLIGATORIA EN PB
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN MÁXIMA EN PB

**COTAS, RASANTES Y ALTURAS**

- 15,94 — COTAS
- 259.69 — RASANTES
- B+1 — ALTURAS

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE BERRIOZAR

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

## O.2 ordenación alineaciones en planta baja

A3 escala: 1/500
mayo 2019

equipo redactor:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo
deUrban

N

**ALINEACIONES**

- ALINEACIÓN OFICIAL
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN OBLIGATORIA EN P.ELEVADAS
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN MÁXIMA EN P. ELEVADAS

**COTAS, RASANTES Y ALTURAS**

- 15,94 COTAS
- 259.69 RASANTES
- B+1 ALTURAS

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE BERRIOZAR

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

## O.3 ordenación
## alineaciones en plantas elevadas

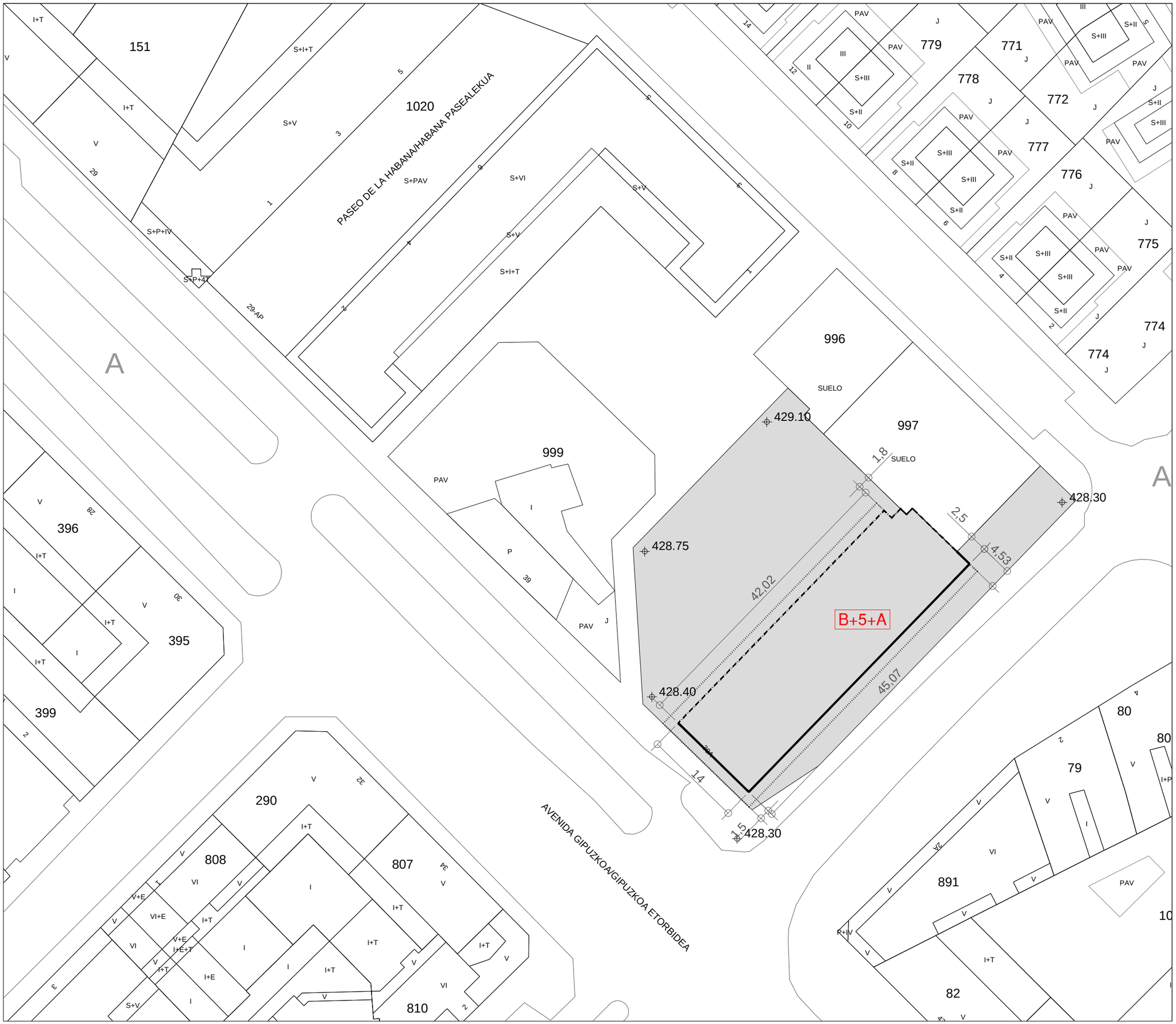
A3 escala: 1/500
mayo 2019

equipo redactor:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

deUrban

N




**ALINEACIONES**

- ALINEACIÓN OFICIAL
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN OBLIGATORIA EN P.ÁTICO
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN MÁXIMA EN P.ÁTICO

**COTAS, RASANTES Y ALTURAS**

- 15,94 — COTAS
- 259.69 — RASANTES
- B+1 — ALTURAS

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE BERRIOZAR

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

## O.4 ordenación

alineaciones en planta de ático

A3 escala: 1/500

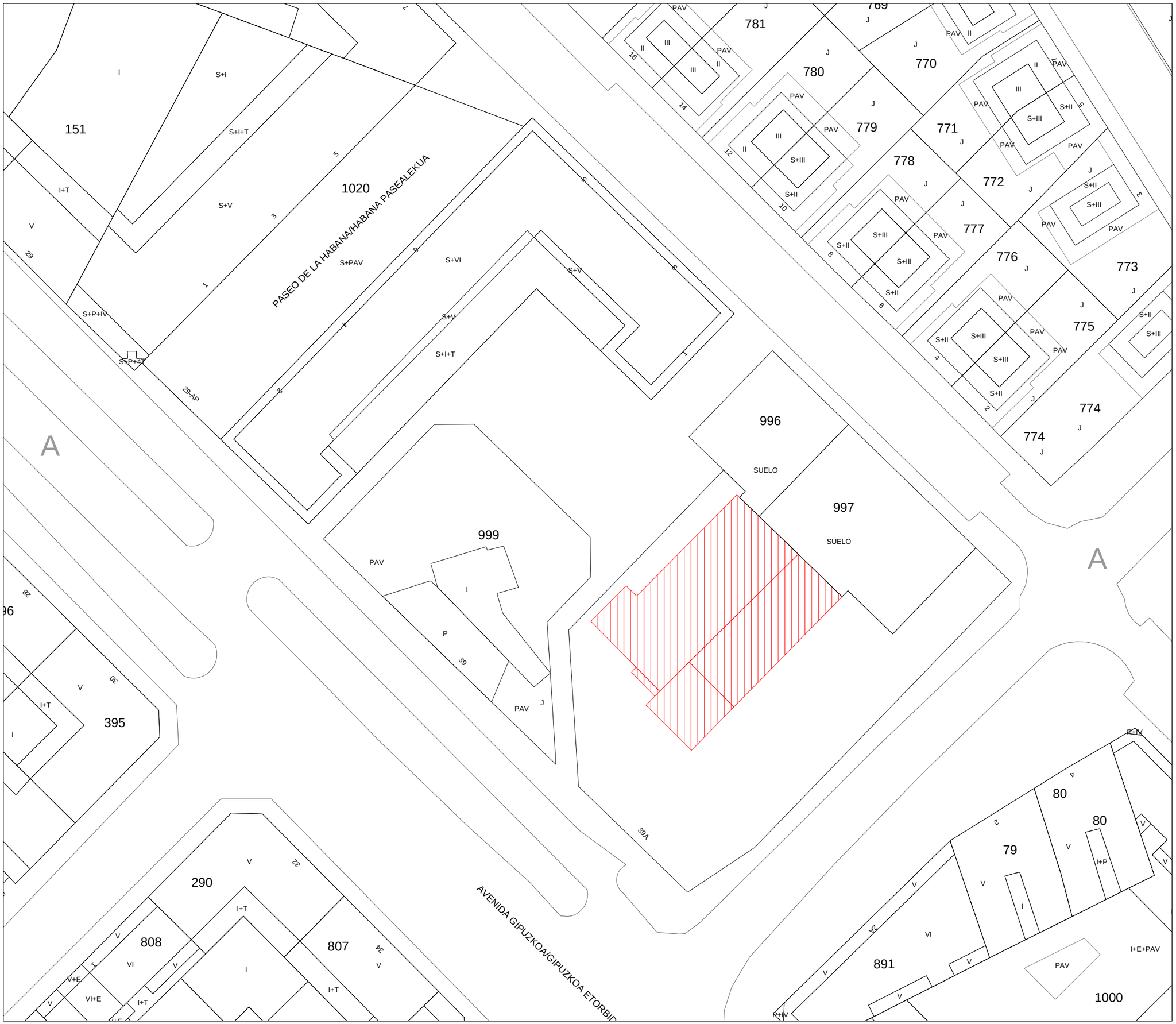
mayo 2019

equipo redactor:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

deUrban

N




EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA 5 UNIDAD R-1

# NNSS DE **BERRIOZAR**

Avenida de Guipúzcoa, 39

promotor: HOTEL MAITENA SL

# O.5 ordenación

## edificaciones fuera de ordenación

A3 escala: 1/500

mayo 2019

equipo redactor:

teresa nebreda artieda
arquitectura & urbanismo

delurban abogados

N