

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

Parcelas 365, 643 y 647 Tudela  
S.D.R. ARENAS

# **CONTENIDOS DE LA SESIÓN**

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

# OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- ✓ Dar a conocer la actuación
- ✓ **Informar** sobre el Plan Especial de Actuación Urbana
- ✓ Generar un **espacio de debate y consulta** y
- ✓ Recibir **aportaciones/sugerencias** e incorporarlas, en su caso, al PEAU

# CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN Art. 7 TRLFOTU

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

*Participación efectiva y real*

# PROCESO DE PARTICIPACIÓN

## 1. Selección de Agentes

- ✓ La ciudadanía en general.
- ✓ Titulares de parcelas y viviendas **colindantes** con las instalaciones

## 2. Formato del Proceso.

- ✓ Jornada Informativa-Participativa
- ✓ Participación on-line: Posibilidad de aportar sugerencias durante 10 días desde la celebración de la Jornada/ publicación en la web municipal en el mail: [tnebreda@coavn.org](mailto:tnebreda@coavn.org) asunto: «Participación PEAU Arenas»
- ✓ Sesión de Retorno: Tras la sesión Informativa y finalizado el plazo de sugerencias online se determinará la necesidad o no de efectuarla.

# 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):



### 3. OBJETO

- Rediseñar las determinaciones de la parcela para albergar equipamiento deportivo (modificar usos, reordenar los volúmenes, ...)
- Fijación de las determinaciones básicas de ordenación

### 4. CONTENIDO

- ✓ Documentación urbanística (*memoria justificativa - descriptiva y normativa*)
- ✓ Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica.
- ✓ Conclusiones del proceso de participación efectuado.
- ✓ Documento Ambiental Estratégico.
- ✓ Informe de Perspectiva de género.

# 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



# RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: **sdr** Arenas

UBICACIÓN: Parcelas 365, 643 y 647

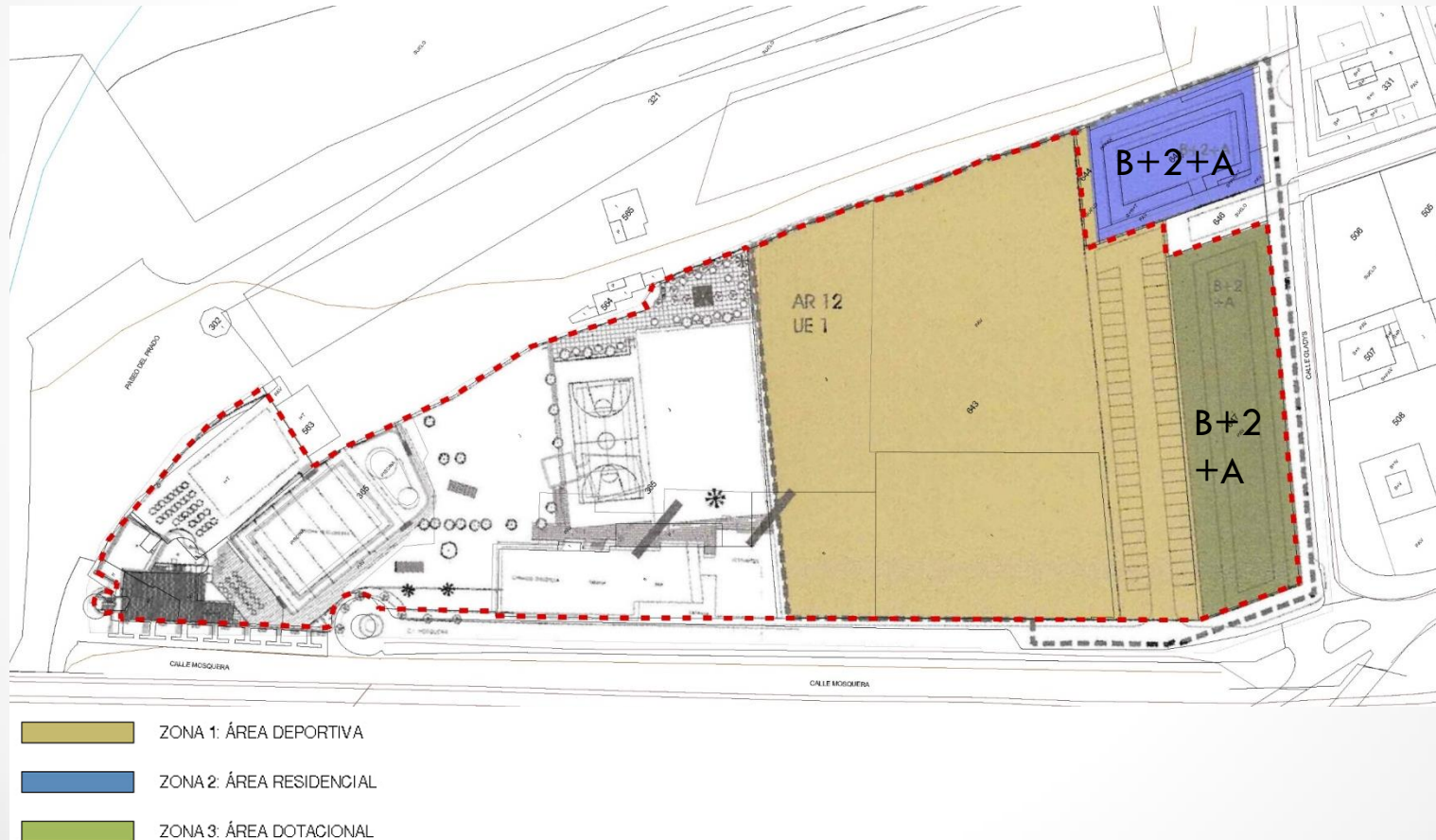
OBJETIVO ppal: Cambio de uso de la parcela de uso dotacional a deportivo y reordenación de volúmenes.



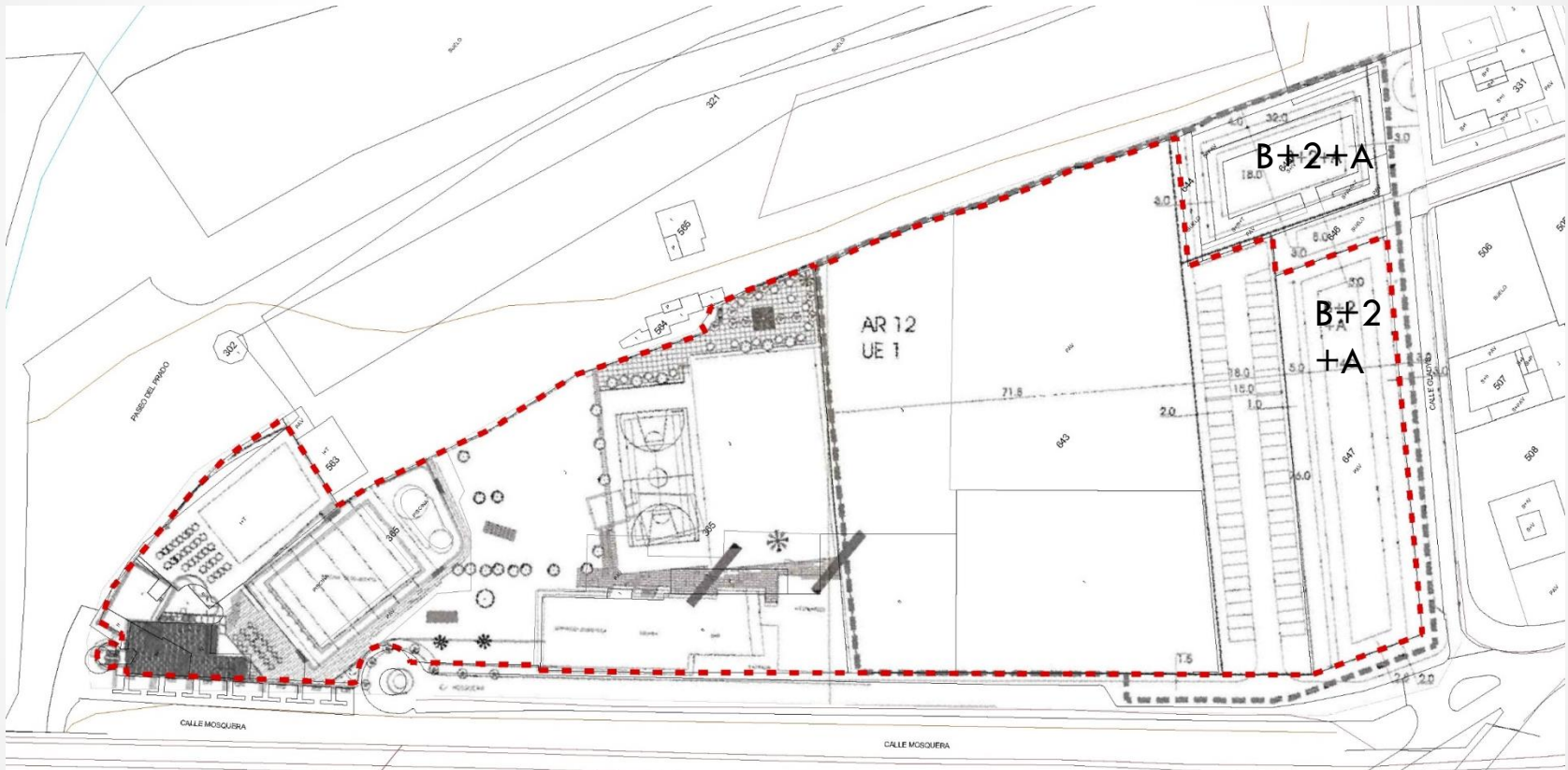
# SITUACION ACTUAL

## Usos pormenorizados:

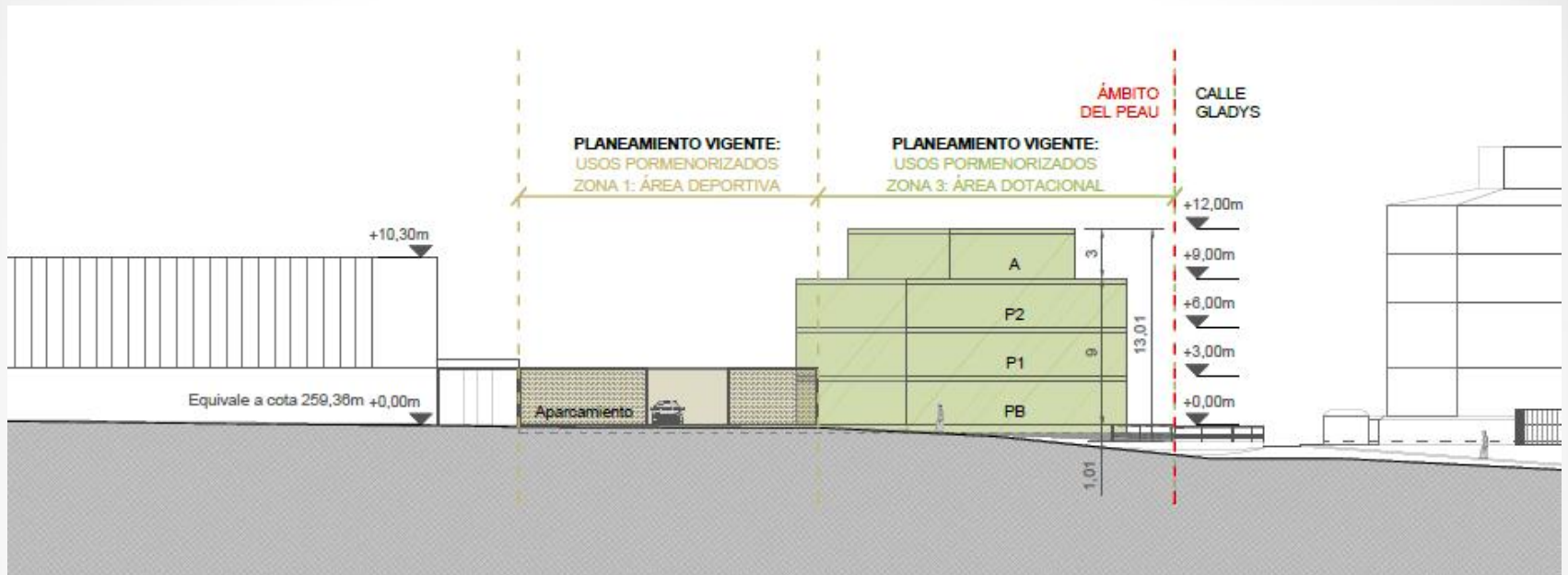
- Área deportiva: equipamiento deportivo privado y todo aquello vinculado con la actividad (oficinas, vestuarios, restauración, aparcamiento...)
- Área dotacional: terciario, servicios, equipamiento privado no deportivo en B+2+A



Alineaciones:

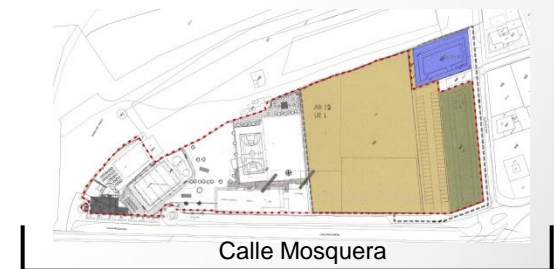


## Secciones:

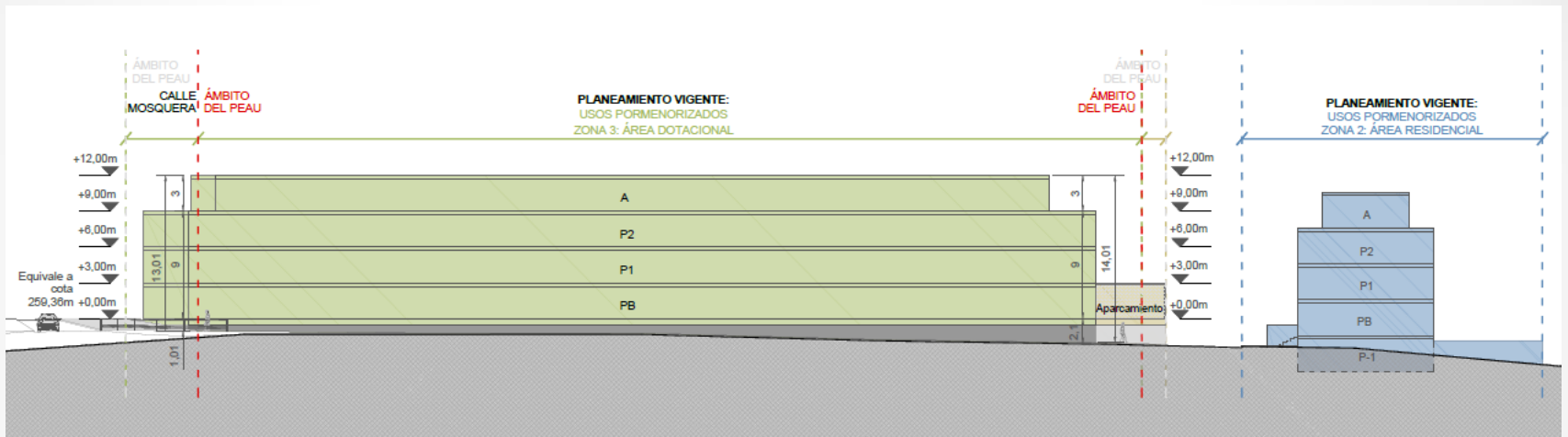


Sección por Calle Mosquera

- ZONA 1: ÁREA DEPORTIVA
- ZONA 2: ÁREA RESIDENCIAL
- ZONA 3: ÁREA DOTACIONAL

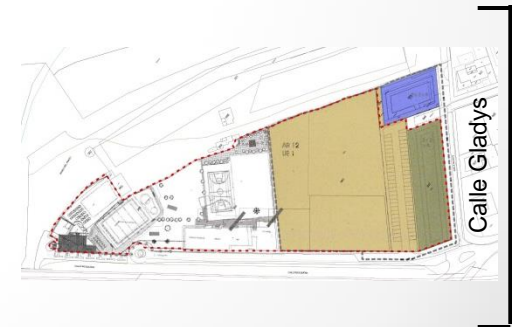


## Secciones:



Sección por Calle Gladys

- ZONA 1: ÁREA DEPORTIVA
- ZONA 2: ÁREA RESIDENCIAL
- ZONA 3: ÁREA DOTACIONAL



# ALTERNATIVAS DE ORDENACION

## Alternativa 0

No modificar el Plan.

Construir el volumen edificable previsto por el PGOU y destinarlo a residencia, hotel, oficinas, ....



Se descartan



## Alternativa 2

Mantener el volumen constructivo actualmente permitido en el PGOU cambiando su uso de equipamiento y servicios a deportivo.

## Alternativa 3

Reordenar el ámbito de tal forma que el actual espacio destinado a parking se cubra y la totalidad de la superficie elevada se destine a usos deportivos cubiertos.

## Alternativa 1

Realizar una gran modificación del Plan planteando la construcción en subsuelo (parking) y vuelo a fin de no agotar las posibilidades de crecimiento.

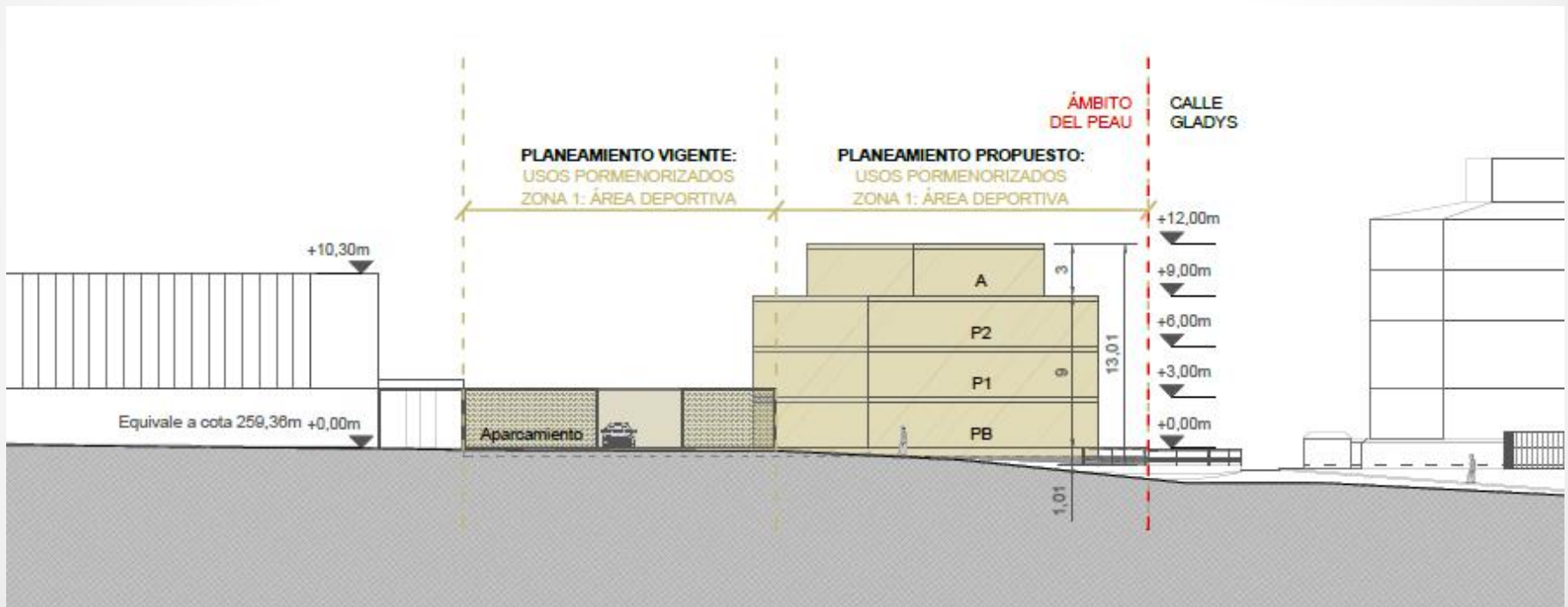
## Alternativa 4

Reordenar el ámbito de tal forma que el actual espacio destinado a parking se cubra y parte de la superficie elevada se destine a usos deportivos cubiertos y parte a descubiertos, **logrando así una mayor permeabilidad de la nueva construcción.**

**Propuesta**

# Alternativa 2

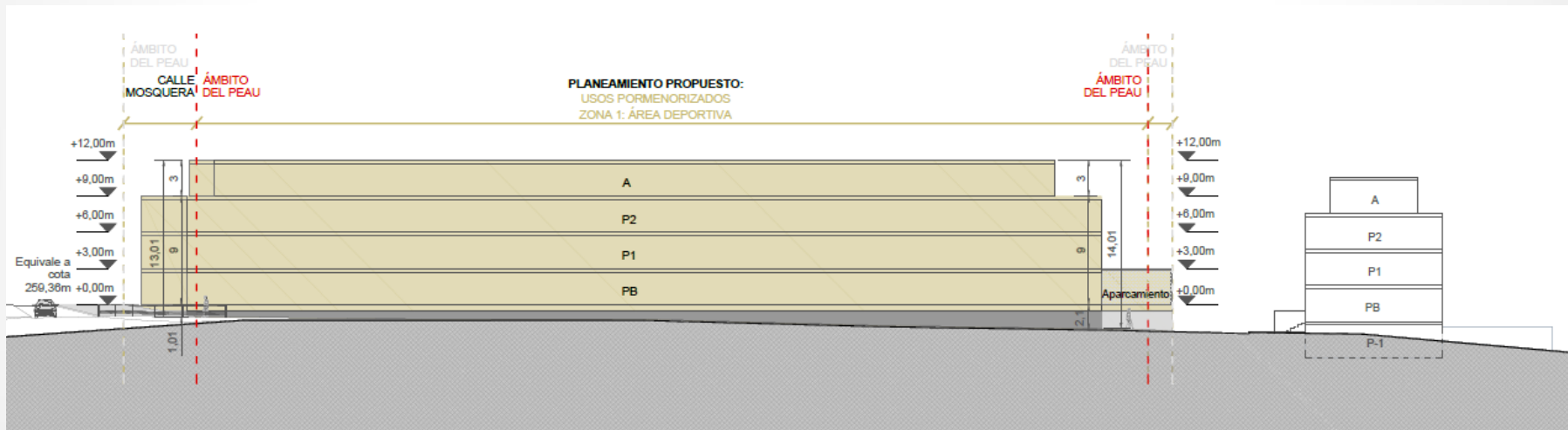
Mantener el volumen constructivo actualmente permitido en el PGOU cambiando su uso de equipamiento y servicios a deportivo.



Sección por Calle Mosquera

# Alternativa 2

Mantener el volumen constructivo actualmente permitido en el PGOU cambiando su uso de equipamiento y servicios a deportivo.

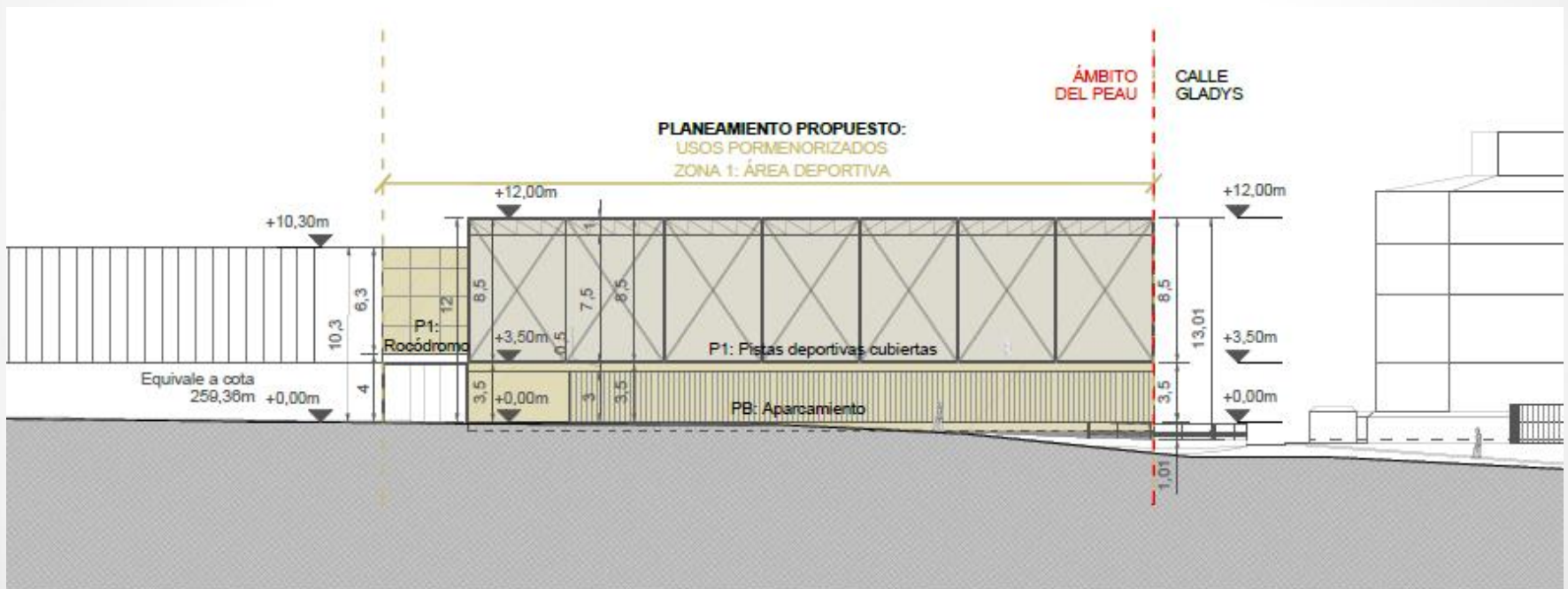


Sección por Calle Gladys



# Alternativa 3

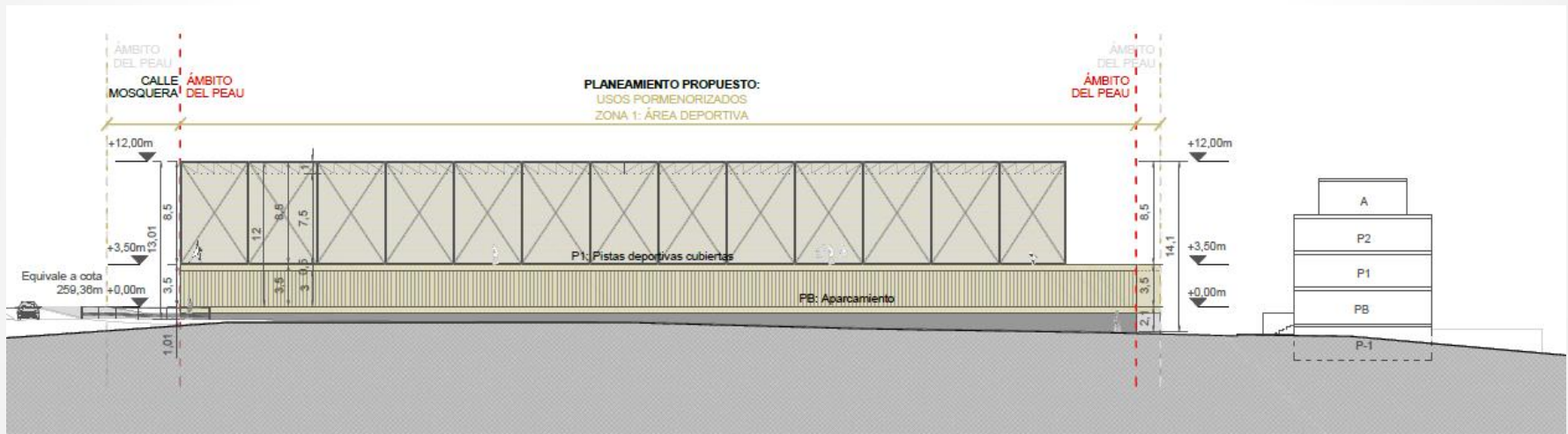
Reordenar el ámbito de tal forma que el actual espacio destinado a parking se cubra y la totalidad de la superficie elevada se destine a usos deportivos cubiertos.



Sección por Calle Mosquera

# Alternativa 3

Reordenar el ámbito de tal forma que el actual espacio destinado a parking se cubra y la totalidad de la superficie elevada se destine a usos deportivos cubiertos.

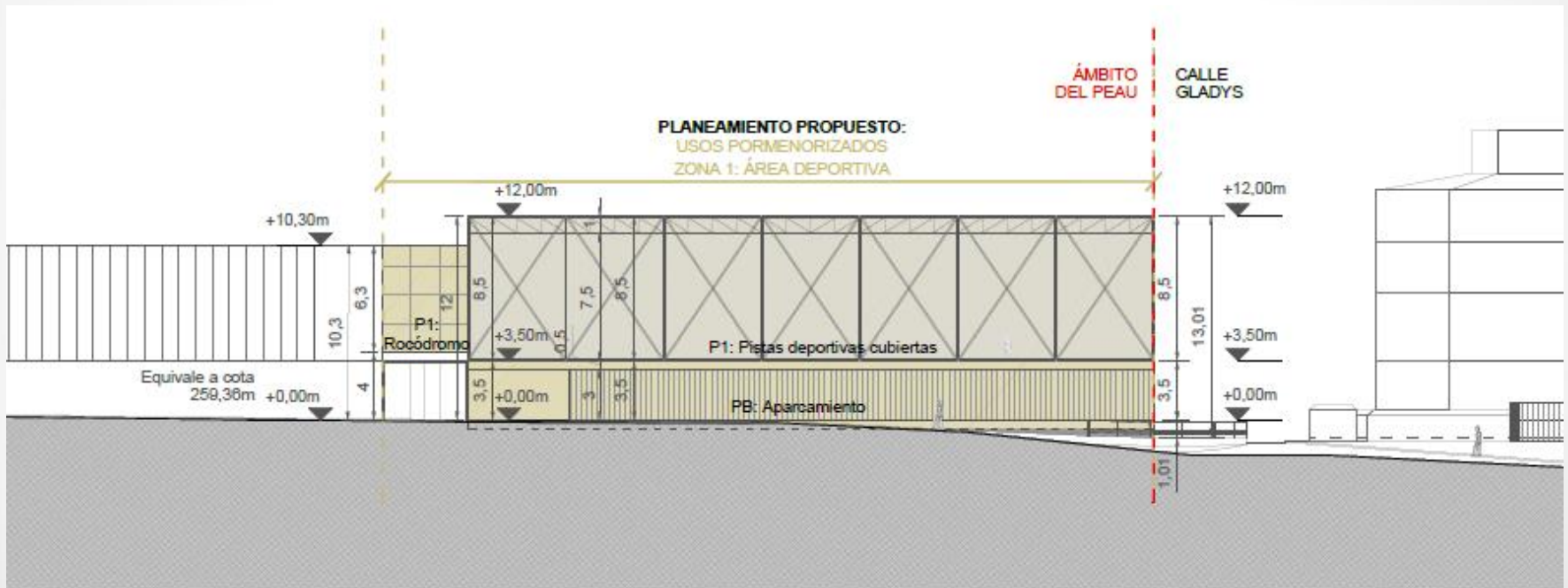


Sección por Calle Gladys

# Alternativa 4

## Propuesta

Reordenar el ámbito de tal forma que el actual espacio destinado a parking se cubra y parte de la superficie elevada se destine a usos deportivos cubiertos y parte a descubiertos, **logrando así una mayor permeabilidad de la nueva construcción.**

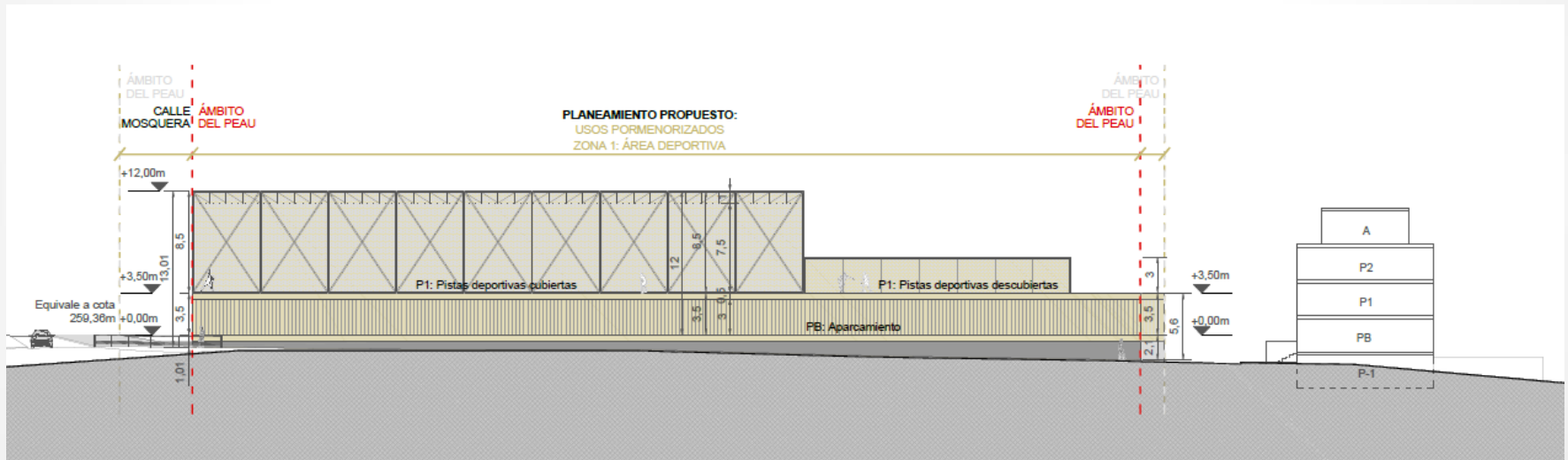


Sección por Calle Mosquera

# Alternativa 4

## Propuesta

Reordenar el ámbito de tal forma que el actual espacio destinado a parking se cubra y parte de la superficie elevada se destine a usos deportivos cubiertos y parte a descubiertos, **logrando así una mayor permeabilidad de la nueva construcción.**



Sección por Calle Gladys

## Alternativa 4



Imagen aérea

## Alternativa 4



Imagen del acceso desde la Calle Mosquera



Imagen desde la Calle Gladys (esquina con el bloque de viviendas)



Imagen desde el encuentro entre la Calle Gladys y la Calle Mosquera

# 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.

no especulativa

no inmobiliaria

responde a las necesidades de ampliación de equipamientos

no se rigen e forma estricta por criterios económicos de rentabilidad

---

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  «Impacto en la Hacienda pública»

Gastos e Ingresos que va tener que soportar el erario público para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios que la actuación supone

No implica ninguna inversión municipal ni coste de mantenimiento posterior

Participación en plusvalías en su caso

La Administración recibirá un flujo positivo



*Dudas o consultas*

DeUrban Abogados: 948 04 58 58  
Persona de referencia: Laura Lamana

*Sugerencias 10 días  
desde la publicación en la WEB*

tnebreda@coavn.org  
Asunto: Participación PEAU SDR  
Arenas



# **Muchas Gracias**

teresa nebreda artieda  
arquitectura & urbanismo

deUrban  
abogados