

FECHA **MAYO 2020**

REF. **20-005**

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

INFORME PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

UBICACION Parcela Catastral 741 Polígono I – CORDOVILLA – GALAR

PROMOTOR **LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.**



ARQUITECTOS **IÑAKI TANCO HUALDE**- ARQUITECTO COAVN 2412
IMANOL C. GARCIA DE ALBENIZ MTZ. ARQUITECTO. COAVN 3606

TCGAARQUITECTOS

NOTA Este documento es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

1.- MARCO NORMATIVO.

El Decreto Foral Legislativo 1/2017 establece en su artículo 7.3 la obligación de desarrollar un Plan de Participación Ciudadana de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística, entre ellos los Planes Especiales

*"3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales 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 que 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".

2.- OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

El principal objetivo del presente proceso de participación ciudadana consiste en dar a conocer la puesta en marcha de un Plan Especial de Actuación Urbana para el incremento de edificabilidad en una parcela englobada en la Unidad Ordenada UD.3 de Cordovilla, término municipal de Galar.

Por ello se ha pretendido, en primer lugar informar sobre el alcance de la propuesta presentada ante el Ayuntamiento (Propuesta, actividades a desarrollar en la actividad, etc.), para posteriormente recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes sociales y territoriales, y en su caso, generar un espacio de debate y consulta.

3.- DEFINICIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El Plan de Participación Ciudadana se identifica como el documento que define las distintas estrategias de participación que debe acompañar a la aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana.

La propuesta para llevar a cabo el proceso de participación se plantea teniendo en cuenta tres enfoques diferentes:

- ✓ *Representatividad.* se ejecutarán estrategias que garanticen la participación y representatividad de todo el tejido social interesado entorno.
- ✓ *Accesibilidad.* se facilitarán distintas herramientas para la accesibilidad de cualquier persona o interesado.
- ✓ *Dinamización.* se efectuarán diversas acciones que dinamizarán el proceso de participación, con el propósito de incrementar la implicación de los componentes de las redes sociales y económicas del municipio.

El Plan debe garantizar la participación activa de la ciudadanía, estableciendo mecanismos adecuados para el acceso a la información y cauces directos de intervención ciudadana. También se promoverá la aportación de sugerencias y alternativas, bien se desarrollen de forma general para el conjunto de la ciudadanía o bien se trate de actos sectoriales con determinados grupos de población.

Entre las principales finalidades del Plan se encuentran los siguientes aspectos:

- ✓ *Hacer accesible la información relevante sobre la actuación urbanística. Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.*
- ✓ *Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.*
- ✓ *Obtener información útil del público interesado. Identificar los valores atribuidos al territorio por la ciudadanía mediante diversas metodologías.*
- ✓ *Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de la participación.*

En resumen, el Plan de Participación Ciudadana garantizará eficazmente la colaboración ciudadana en el análisis de todos los elementos del territorio que han de estudiarse para realizar las propuestas de ordenación urbanística.

4.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

Se han seguido los siguientes cauces de participación ciudadana:

- ✓ *Comunicación en la página web municipal, en la que se puede consultar la propuesta.*
- ✓ *Invitación particular a los agentes sociales interesados o afectados por la intervención:*

Vista la incidencia de la propuesta se plantea mantener una reunión con los agentes interesados con el fin de trasladar la propuesta planteada y recabar información y aportaciones por su parte siempre circunscritos al objeto del instrumento.

5.- RESÚMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y ALTERNATIVAS.

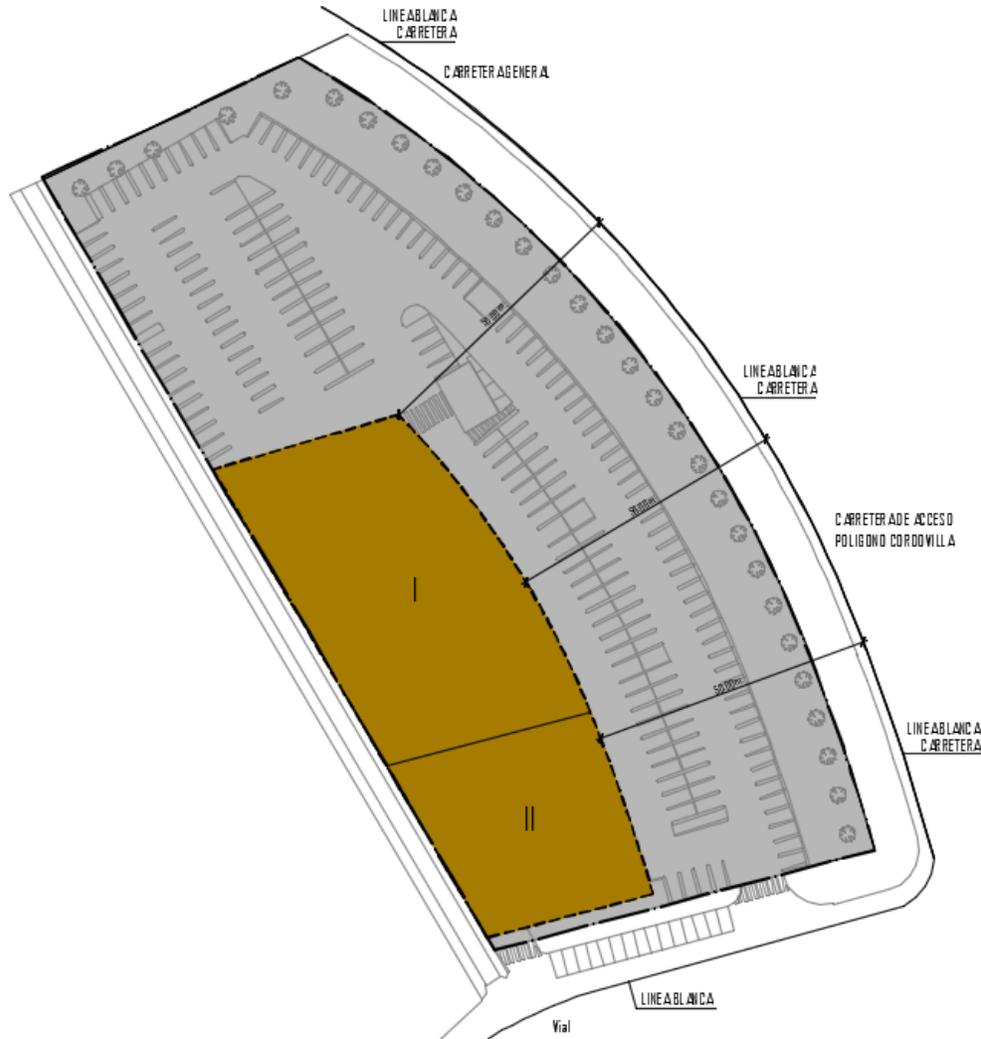
En la parcela existen dos construcciones de uso terciario amparadas por dos licencias de actividad diferenciadas, aunque la propiedad de ambos edificios sea la misma.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el presente documento urbanístico surge de la necesidad planteada por la propiedad por reformar el edificio que alberga el supermercado para adecuarlo a las nuevas necesidades de la propiedad, lo cual conlleva un ligero aumento de la superficie construida en planta baja, así como la construcción de unos entreplantas para albergar la maquinaria de climatización y de generación de frío industrial.

Todo lo cual, no es posible con el planeamiento vigente y es, por tanto preciso, aumentar la edificabilidad máxima de la parcela así como la ocupación en planta baja y la posibilidad de construcción en planta baja y primera en toda la parcela edificable.

Cabe mencionar que la modificación del planeamiento no supone variación alguna de la configuración del sistema viario urbano, ni de las alineaciones máximas (parcela máxima edificable) actuales.

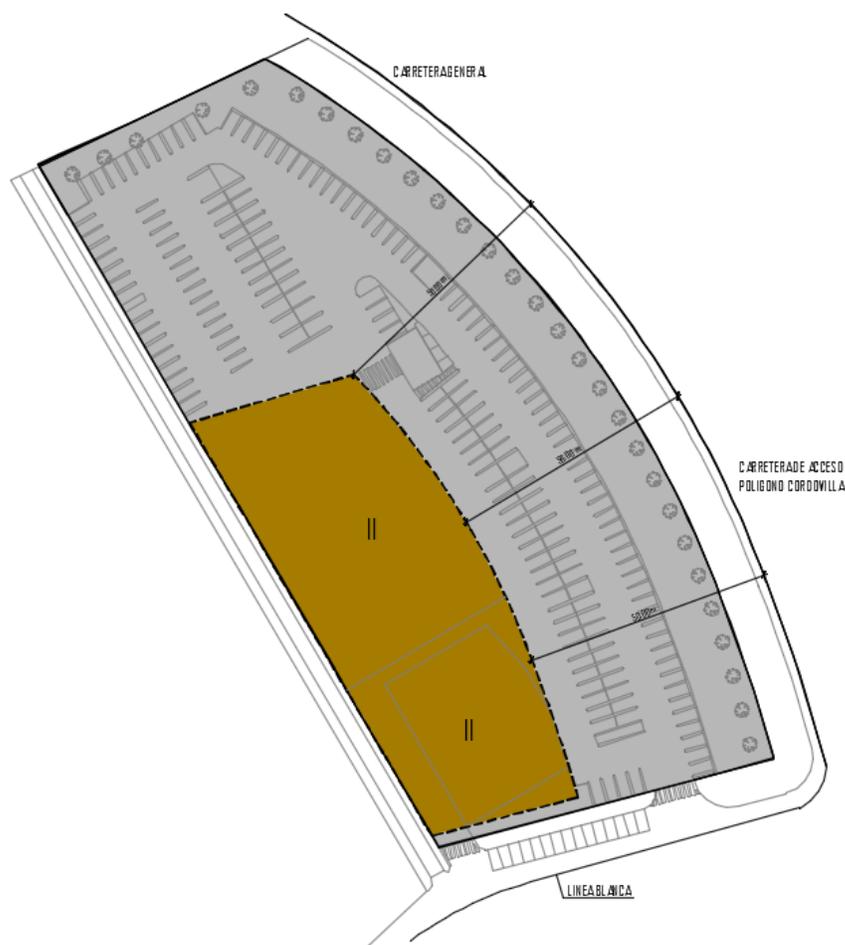
La **primera alternativa** de ordenación posible sería mantener la edificación en las condiciones actuales tanto de edificabilidad, ocupación, alineaciones y altura, lo que imposibilitaría una reforma del edificio en las condiciones que plantea la propiedad. A continuación se grafía las determinaciones urbanísticas vigentes en la actualidad que obligarían a edificar



Las determinaciones urbanísticas vigentes en la parcela 741 pol. I de Cordovilla

DETERMINACIONES PARCELA nº 741	VIGENTES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
USO GLOBAL	TERCIARIO
CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN.	LA GRAFIADA EN PLANOS SUP. MÁX. OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN 2.500 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	PLANTA BAJA 2.500,00 m ² c PLANTA PRIMERA 250,00 m ² c
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	100%
Nº DE PLANTAS	LAS GRAFIADAS EN PLANOS BAJA+PRIMERA y BAJA
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	8,00 METROS

Es por ello que la **alternativa viable** para dar respuesta a la necesaria ampliación de la actividad que de cumplimiento a las necesidades de la empresa propietaria se reduce a la ampliación de la edificabilidad en la parcela en 500 metros cuadrados construidos, aumentar la superficie ocupable por edificación, en posibilitar la construcción en toda la zona ocupable con planta baja y planta primera, y en aumentar la altura máxima de la edificación a 9,50 metros. Siendo la propuesta gráfica la siguiente:



Las determinaciones urbanísticas propuestas para la parcela 741 pol. I de Cordovilla

DETERMINACIONES PARCELA nº 741	PROPUESTAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
USO GLOBAL	TERCIARIO
CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN.	LA GRAFIADA EN PLANOS SUP. MÁX. OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN 3.500 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	PLANTA BAJA Y PRIMERA 3.250,00 m ² c
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90% de SUP. AMPLIABLE (90%*500,00 m ²)
Nº DE PLANTAS	BAJA + PRIMERA en toda la parcela
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	9,50 METROS