

**CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA, PARA CONSTRUCCIÓN DE OCHO VIVIENDAS UNIFAMILIARES.**

**ABRIL 2019**

# **CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA, PARA CONSTRUCCIÓN DE OCHO VIVIENDAS UNIFAMILIARES.**

## **1.- INTRODUCCIÓN**

La mercantil "PROMELSAN, S.L.", propietaria de las parcelas 551 y 541 polígono 2 de Pamplona, está interesada en promover un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) del art. 61.2 D.F.Leg 1/17, referido a las citadas parcelas a través del cual se trataría de establecer las condiciones urbanísticas precisas para posibilitar la construcción de ocho viviendas unifamiliares, previa demolición de las edificaciones actualmente existentes sobre las citadas parcelas, esto es, la edificación que venía siendo destinada a Clínica San Francisco Javier, en la parcela 551, y la edificación residencial existente en la parcela 541, edificaciones actualmente en desuso.

Para ello, y de conformidad con lo previsto en el art. 7 D.F.Leg. 1/2017, en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, se ha tramitado, a instancia de la mercantil "PROMELSAN, S.L.", y bajo la tutela del Ayuntamiento de Pamplona, el correspondiente y preceptivo Plan de Participación Ciudadana con carácter previo a la aprobación inicial del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para el ámbito conformado por las dos parcelas indicadas.

## 2.- DESARROLLO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

**2.1.-** El Plan de Participación se inició con la presentación, por parte de la promotora del mismo, de un documento conformado por:

- La explicación de qué es y en qué consiste un Plan de Participación Ciudadana.
- La Identificación de los Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.
- La descripción de la Unidad de Ejecución que viene prevista en el Plan Urbanístico Municipal.
- El Resumen de las diferentes propuestas de actuación en régimen de *conservación* o de *renovación* y somero análisis de las mismas y la justificación urbanística de la propuesta preferida por la promotora y el equipo redactor.
- Una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Exposición de la Metodología y herramientas de difusión y participación.
- Anuncio de la emisión del presente informe de conclusiones con el resultado del proceso participativo a la finalización del mismo.

**2.2.-** El documento se publicó en la Web municipal del Ayuntamiento de Pamplona, se buzoneó a todos los agentes sociales identificados en el mismo, y se convocó, con una antelación suficiente, a los agentes sociales a los que se había remitido el Plan de Participación, y a la ciudadanía en general, a una reunión informativa sobre el contenido del Plan de Participación que se celebró el 21 de marzo de 2019 en el Salón del Colegio de Médicos de Pamplona, situado enfrente del ámbito de actuación. Se adjunta control de asistentes a la reunión como **Anexo 1**.

Las incidencias, detalles, vicisitudes e intervenciones de la reunión informativa quedaron recogidas en el Acta levantada por el letrado del equipo redactor, Luis Irisarri, que se deja incorporada al presente documento como **Anexo 2**.

Tras la reunión informativa se habilitó un plazo para sugerencias durante no menos de diez días, dentro del cual no se han recibido sugerencias, ni en el domicilio de la Promotora, ni en el del equipo redactor ni en sede municipal.

### 3.- CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

**3.1.-** Un Plan de Participación Ciudadana se tramita como paso inmediatamente anterior a la presentación de un instrumento de planeamiento urbanístico que en el presente caso será un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) a través del cual se pretende recoger y dar pie a una *actuación de dotación* con incremento de edificabilidad y densidad, en el ámbito que conforman las parcelas 551 y 541, polígono 2 del Catastro de Pamplona, incluido en la Colonia de Argaray (Unidad Básica Z.7 del PERI del I y II Ensanche).

Por ello, la iniciativa e impulso de este Plan de Participación es privada, y ha corrido a cargo del propietario de las parcelas 551 y 541 del polígono 2 de Pamplona.

A tal fin el equipo redactor ha estudiado distintas alternativas de ordenación dentro de los regímenes, de conservación y renovación, que establece y prevé el PERI del I y II Ensanche.

**3.2.-** Se han tenido en cuenta las consideraciones de los técnicos municipales con quienes se mantuvieron reuniones de trabajo desde antes de elaborar y presentar este Plan de Participación Ciudadana, así como las que vertieron los asistentes a la reunión informativa celebrada el 21 de marzo de 2019, todo ello condicionado y ponderando la necesidad de conjugar y permitir conciliar los intereses que concurren en esta iniciativa:

- Los intereses de los promotores por conseguir una ordenación que favorezca la construcción de ocho viviendas unifamiliares fieles a esa estética y filosofía unifamiliar con jardín que caracteriza la Colonia de Argaray.
- Los intereses de los vecinos más próximos a la actuación, profusamente transmitido en la reunión informativa a la que asistieron en número considerable y en la que tomaron parte activa mostrándose partidarios de la intervención y en líneas generales conformes con la propuesta de ordenación y actuación postulada por la promotora.
- Los intereses municipales o generales representados por el objetivo de mantener ese carácter singular de la Colonia de Argaray proclamado por el propio PERI del I y II Ensanche, en su uso principal residencial

unifamiliar, favoreciendo un régimen de renovación que suponga la demolición del actual edificio que albergó la Clínica San Francisco Javier y principalmente la recuperación de un espacio que por el estado actual de abandono y deterioro de las edificaciones existentes pide una intervención inmediata que favorezca una nueva puesta en valor de tan particular espacio en el centro de la Ciudad.

### **3.3.- Propuesta de ordenación. Imágenes.**

La propuesta de ordenación que como conclusión de este proceso participativo y a concretar y desarrollar en el futuro PEAU impulsan el promotor de esta iniciativa y el equipo redactor consiste en la implementación de un régimen de renovación conforme a lo previsto en el PERI del I y II Ensanche que dé lugar a la ejecución en su momento de 8 viviendas en 3 bloques, según el siguiente detalle:

8 Viviendas en régimen de renovación con 3 bloques de 4+2+2 viviendas cada uno.

Planta sótano+baja+1+bajocubierta.

Esta propuesta de ordenación requiere de un aumento de edificabilidad respecto de la que figura en la ficha de la unidad básica de 460 m2 aproximadamente y sin rebasar en ningún caso la edificabilidad actual existente.





La propuesta definida plantea la renovación de la edificación existente, manteniendo la tipología de vivienda unifamiliar adosada, mediante la construcción de tres bloques de 4+2+2 viviendas adosadas.

A 4 de ellas se accede desde la Avenida Baja Navarra, a 3 desde un espacio central peatonal en el centro de la parcela y a una desde la Calle Baztán.

El proyecto se completa con un garaje comunitario con acceso privativo a cada una de las viviendas.

Cumpliría con las determinaciones del PERI en el caso de renovación en cuanto a alineaciones, ocupación de suelo y alturas.

3.2. Régimen de renovación. Alineaciones (máximas).

Retranqueo ante Avda. Baja Navarra 4 m.

Retranqueo a otras calles, espacios públicos y colindantes 3 m,

Altura máxima. B+1 Ático (o entrecubierta) y 7 m, a línea de cornisa.

Ocupación máxima de parcela. 40%, tanto en edificación aislada como en pareada o en hilera. Cuando menos un 30% de la parcela libre privada será ajardinada y arbolada.

Edificabilidad. 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El retranqueo de las edificaciones para cumplir con las condiciones de alineación permite mejorar en gran medida el espacio perimetral de la parcela y las vistas de los vecinos.

Al separarse en dos bloques en la parte sur de la parcela la ordenación es más abierta con un bloque más largo paralelo a Baja Navarra y dos bloques más sueltos en el lado sur, mejorando notablemente el entorno al cumplirse las condiciones de retranqueos y alineaciones indicadas en el régimen de renovación.

La altura (SS+B+1+BC) y la coronación y altura de aleros serian similares a la de los edificios del entorno y cumplirían con las determinaciones del plan.

Se emite el presente informe de conclusiones del Plan de Participación Ciudadana en Pamplona, abril 2019.



Santiago Iribarren Santesteban (Arquitecto)  
Miguel Ángel Zabala Iraurgi (Arquitecto)



Héctor M. Nagore Sorabilla (Abogado)  
Luis Irisarri Nagore (Abogado)



PROMELSAN, S.L