

PROMOTOR:

EQUIPO REDACTOR:



PEAU AV. BAYONA 38

**Plan Especial de Actuación Urbana en la
parcela 243 del polígono 3 de Pamplona (Av. de
Bayona 38)**

**ANEXO I: CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE
PARTICIPACIÓN**

**FASE: APROBACIÓN INICIAL
FECHA: MAYO 2026**

ÍNDICE

1	PLAN DE PARTICIPACIÓN.....	1
2	PROCESO DE PARTICIPACION.....	2
	2.1.- ENCUADRE.....	2
	2.2.- SESION DE INFORMACION Y PARTICIPACION. ACTA DE LA SESION	3
	2.3- PARTICIPACION ONLINE.....	11
3	CONCLUSIONES.....	17
	3.1.- SUFICIENCIA DE LA PARTICIPACION EFECTUADA.....	17
	3.2.- CIVIVOX. NECESIDAD Y SUFICIENCIA	18
	3.3.- AFECCIÓN AL BARRIO. UBICACION	19
	3.4.- AFECCION A LOS COLINDANTES. SOLEAMIENTO	22
4	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.....	28
5	INCORPORACION A LA PROPUESTA DE LAS CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACION.....	29

ANEXO I. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANEXO II. PRESENTACIÓN POWERPOINT SESIÓN 26.01.2026

1 PLAN DE PARTICIPACIÓN.

Como inicio del proceso de participación ciudadana, previo a la aprobación inicial, se redactó en enero de 2026 el Plan de Participación Ciudadana.

El Plan de Participación Ciudadana (PPC) se planteó como la hoja de ruta del proceso participativo a través del cual se pretende involucrar a la ciudadanía en toda su diversidad en la propuesta del planeamiento urbanístico de desarrollo del ámbito de la parcela 243 del polígono 3 de Pamplona.

Los objetivos que se plantean para el PPC responden a lo dispuesto en la Ley Foral 12/2019, de Participación Democrática de Navarra en cuyo artículo 1 se enuncia el objeto de la citada Ley en la idea de garantizar ... *“ el ejercicio del derecho a la participación ciudadana en la dirección de los asuntos públicos de la Comunidad Foral de Navarra y promover la participación en las Entidades Locales de Navarra, ya sea directamente por la ciudadanía o a través de las entidades de participación en las que ésta se integre”*.

Asimismo, los objetivos se acomodan a lo dispuesto en el artículo 7 del DFL 1/2017 Texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TrLFOTU) relativo a la participación ciudadana en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística.

Pero más allá de ser un instrumento de exigencia legal, el hecho de contar con la visión de la ciudadanía pretende establecer espacios de entendimiento y desarrollo de la inteligencia colectiva al servicio de la ciudad.

Pensar en participación ciudadana no es sinónimo de improvisación ni de confrontación. Planificar y establecer canales prácticos y operativos que funcionen y se desarrollen con fluidez en las distintas fases del planeamiento va a permitir enriquecer y hacer un documento más legitimado socialmente.

Se adjunta como anexo el Plan de Participación Ciudadana.

2 PROCESO DE PARTICIPACION

2.1.- ENCUADRE

A la hora de tratar las aportaciones recibidas a lo largo del proceso, es preciso constatar la existencia de una serie de condicionantes genéricos que deben tenerse en cuenta para la adecuada consideración de las mismas y el traslado, en su caso, al planeamiento que se presente a tramitación, así:

- Las aportaciones que se pueden valorar deben circunscribirse al ámbito y objeto de la actuación pretendida así como a los contenidos propios del instrumento urbanístico que se vaya a tramitar, es decir el proceso de participación no puede entrar a evaluar cuestiones que o bien trascienden del contenido del instrumento urbanísticos que se pretende tramitar (tanto en lo que se corresponde con sus objetivos concretos como en lo que se refiere al alcance normativo que a este le pueda corresponder), o bien no se corresponden con el ámbito de la actuación.
- En el proceso de participación que tiene carácter consultivo no vinculante, se presentan sugerencias, cometarios, dudas, ... etc., pero no alegaciones, por cuanto en este momento no existe todavía ningún instrumento urbanístico en tramitación. Ello es importante en términos jurídicos, por cuanto las primeras, que se aportan antes de la aprobación inicial, se deben tratar, valorar y considerar, a la hora de elaborar el instrumento urbanístico, por parte de los redactores del mismo; y las segundas, que se presentan dentro del marco conferido por la información pública, se deben responder motivadamente de forma individualizada antes de la aprobación definitiva por parte de la Administración que tramita.
- El proceso de participación, por su propia naturaleza y para cumplir sus objetivos, se realiza en un estadio anterior a la elaboración de la documentación comprensiva del instrumento urbanístico q se pretende tramitar, por ello el Plan de Participación debe tener la información suficiente para que se pueda comprender la actuación que se pretende, pero no resulta exigible que en el mismo se incluyan los documentos y estudios específicos (movilidad, evaluación ambiental, accesibilidad, ... etc.) que correspondan al propio instrumento de planeamiento.

- De la misma forma el TRLFOTU establece que entre la documentación a presentar en el Plan de Participación se incluyan alternativas de ordenación en forma de “resúmenes de las propuestas más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana”, por tanto esta condición de resumen comprensible sin conocimientos técnicos implica que no deba contenerse el grado de detalle técnico en las determinaciones escritas y soportes gráficos utilizados al mismo nivel que el requerido para el planeamiento tramitable.
- Los procesos de participación se dinamizan (diseño del proceso, explicación de las actuaciones, fomento de la participación, recogida de aportaciones, valoraciones, ...) por parte del promotor de la actuación en cuestión, por lo que este no puede entrar a considerar cuestiones que supongan interpelaciones a la Administración ni estén dentro de la esfera competencial de esta.

Dicho todo esto, de conformidad con el Plan de Participación presentado, el proceso participativo se ha sustanciado mediante la realización de (I) una sesión presencia de carácter informativo-participativo, (II) la recepción vía online de escritos y (III) una sesión de retorno que se realizará tras la aprobación inicial y antes de que se inicie el periodo de información pública a fin de explicar el tratamiento de las sugerencias y la alternativa incorporada al documento urbanísticos y de la que se incluirá su correspondiente acta en el documento final de forma previa a la aprobación definitiva.

2.2.- SESION DE INFORMACION Y PARTICIPACION. ACTA DE LA SESION

La sesión de información y participación establecida en el Plan de Participación. se efectuó el pasado 26 de enero a las 18:00 horas, en el Civican.

Se planteó una Sesión Informativa abierta a la ciudadanía, invitando a la asistencia general a través de la publicación de la misma en prensa y en la web municipal; y siendo convocados de forma individualizada los titulares de las parcelas colindantes a través de los administradores de fincas correspondientes y con cartelería en los portales; igualmente se realizó una convocatoria directa vía mail a tres asociaciones presentes en el barrio, una de vecinos y dos de comerciantes, por su factor dinamizador.

Se adjunta cartel de la convocatoria

SESIÓN INFORMATIVA

**PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA A LA ELABORACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)
PARCELA CATASTRAL 243 DEL POL. 3 DE PAMPLONA**

Av. BAYONA 38.

**OBJETO: GENERACIÓN DE UNA DOTACIÓN (CIVIVOX)
Y VIVIENDA (LIBRE Y PROTEGIDA).**



CONVOCA:



ABAIGAR

**LUGAR: AUDITORIO DE CIVICAN
FECHA: LUNES 26 DE ENERO DE 2026.
HORA: 18.00 h.**



La sesión tuvo una duración de algo más de dos horas.

Asistentes

La sesión contó con la participación de, aproximadamente, 80 personas, asistiendo a la misma también una representación municipal (política y técnica)



En la mesa, dinamizando el proceso, se encontraba parte del equipo redactor del PEAU (Laura Lamana, abogada, y Luis Turiel, arquitecto) y un representante del promotor de la actuación, Ángel Murillo de la empresa Abaigar Promoción y Construcción.

Presentación del Proyecto

La metodología de trabajo de carácter participativo consistió en una bienvenida y encuadre por parte de la representación del promotor, y una presentación de la actuación pretendida, las alternativas de ordenación y los trámites legales del futuro PEAU por parte del Equipo Redactor, con apoyo de un power point que se adjunta como anexo.

Tras la exposición, se dio la palabra a los asistentes a fin de que pudieran trasladar sus dudas y consultas respecto de lo expuesto; así como para la presentación de cuantas aportaciones, sugerencias y valoraciones considerasen oportuno realizar.

(lo expresado en cursiva recoge las contestaciones o explicaciones efectuadas por los dinamizadores durante la sesión en respuesta a las preguntas o planteamientos formulados)

Fase de participación

Las opiniones manifestadas respecto de la actuación pretendida por los asistentes se pueden aglutinar en dos grandes corrientes de opinión:

1.- Hay personas que expresan que es una buena oportunidad para cubrir la necesidad de contar con un Civivox en San Juan y con una inyección de viviendas de todo tipo y en este sentido señalan que el tema de las alturas no es tan determinante y que incluso se debería ser ambicioso al respecto y no temer a unas mayores alturas para tener el Civivox lo más grande posible y un mayor número de viviendas nuevas disponibles ya que la ciudad es capaz de asumirlas.

En este grupo cabe citar especialmente la intervención de varias personas jóvenes, interesadas en la propuesta por lo que aporta de una nueva dotación y nuevas viviendas

2.- Aquellos que ponderan más el tema de las alturas frente a la existencia o no del Civivox, y así creen que el tema de las alturas es gravoso por lo que apuestan porque el Civivox se haga pero que el edificio resultante no suba de 7 alturas (o en algún caso manifiestan que como máximo 10), o que este debiera desligarse de esta actuación residencial para que este edificio no incremente su volumen actual, buscando una ubicación propia ya que no puede ser que se considere que la única opción del barrio para tener un Civivox sea esta actuación (se cita la antigua cárcel e incluso se habla de que el ayuntamiento adquiriera ese edificio para destinarlo en su totalidad a Civivox.).

Además entre estas personas vienen también a considerar que la superficie de Civivox que sale de esta actuación es insuficiente (*se hace notar que el barrio cuenta con algunos equipamientos como la biblioteca o el espacio escénico del Civican donde nos encontramos que en otros barrios están incluidos dentro del Civivox pero que en este caso al ya existir no se requerirían*), o incluso hay personas

que manifiestan que, en estas condiciones, tener un Civivox en el barrio no es necesario.

Las personas que manifiestan reparos a la ejecución de una construcción de 13/16 plantas, que son mayoritariamente vecinos de los inmuebles colindantes, refieren, como mayores problemas de estas opciones, las siguientes cuestiones:

- Que los edificios altos de San Juan no tienen otros edificios próximos a su alrededor, son exentos o en esquina y que sin embargo este tendría otros muy cerca que se quedarían con poca luz.
- No se entiende, ni comparte, la necesidad de un edificio tan grande
- Se considera que va a tener un alto impacto visual en el barrio y va a menoscabar las condiciones de los edificios de los alrededores.

Más allá de estas opiniones genéricas, los propietarios de viviendas del edificio colindante manifestaron las siguientes dudas sobre las afecciones de la actuación pretendida sobre sus viviendas:

- Se pregunta sobre las vistas al edificio de al lado.
Respecto de esta cuestión se contesta que no va a haber vistas ya que en ese lateral se prevé la ubicación de las escaleras por lo que solo tendrán, en su caso, algún vano para darle luz pero no ventanas con vistas.
- Se consulta si el futuro edificio va a aprovechar la totalidad de la parcela o se va a retranquear de su lindero porque parece que la fachada queda pegada a las letras A y B del edificio.
Se les traslada que el PGM marca la alineación máxima en el propio límite de la parcela y que no está previsto reproducir la construcción al nivel del existente, que sí que se prevé separarse un poco del edificio colindante pero no es un retranqueo como el actual.
- Se comenta que evidentemente quieren un Civivox pero que si como mucho el edificio tiene 10 plantas o menos mejor.
- Se manifiesta que si es posible antes de proceder al derribo se pueden revisar sus viviendas para detectar posibles problemas posteriores producidos al tirar el edificio.
Se les traslada que se adoptarán medidas respecto de este asunto.

- Exponen que si se hace un Civivox debería contemplarse por parte del Ayto algo más de aparcamiento en la calle ya que parte de los existentes se transformaron en aparcamientos para motos y siempre están vacíos.
- También refieren que si se hace en esas condiciones de edificio alto se debería dar alguna ventaja a los vecinos colindantes (aunque no se explicita a qué tipo de ventaja se refiere)

Además de estas consultas, más ajustadas a las posibles afecciones a los colindantes, se realizaron una serie de preguntas y comentarios sobre lo expuesto que pasamos a recopilar:

- Se expresa que debería exigirse un estudio de soleamiento y una evaluación ambiental que analice la pérdida energética de los edificios de alrededor.
Se explica que el PEAU debe llevar incorporados una serie de estudios, cuyo contenido es tasado, entre los que se encuentra la evaluación ambiental y el estudio de movilidad así que no es preciso exigir nada porque el PEAU que se tramite lo incorporará.
- Se cuestiona la veracidad de que las 13 plantas planteadas respondan a la viabilidad de la actuación porque se desconocen los datos utilizados.
Se explica que para plantear tanto la ordenación prevista en el convenio (13 plantas) como las alternativas del plan de participación se realiza un estudio de viabilidad, que en Plan de participación se contiene un pequeño avance pero que será en el PEAU que se tramite donde deban aparecer todos los datos correspondientes.
- Se pregunta sobre cuál es el papel de Abaigar en todo esto, por qué actúa él en lugar del ayuntamiento y qué saca de la misma.
Se explica que Abaigar es el promotor de la actuación, Se vuelve a incidir en que no es que el ayuntamiento pretenda hacer un Civivox y haya encargado esta actuación a Abaigar sino que es Abaigar quien plantea al Ayuntamiento la posibilidad de realizar modificaciones respecto lo previsto por el PGM en esa parcela, y en el curso de esas conversaciones y para materializar los deberes urbanísticos derivados de este tipo de actuaciones se plantea que se produzca la cesión del espacio construido para Civivox.

A raíz de esta explicación se aprovecha para contestar una pregunta sobre porqué se hacía en un mismo edificio residencial y Civivox, exponiendo también que, si bien compartirán edificio, serán dos inmuebles independientes con accesos e instalaciones propias y diferenciadas.

Igualmente se da respuesta en este momento a una persona que se preguntaba si el "Edificio Telefónica" no era o había sido propiedad municipal.

- Se producen algunas intervenciones que refieren que por qué no está el ayuntamiento en la mesa o que qué pasa si los vecinos aprueban la actuación y luego el ayuntamiento no lo hace.

Se vuelve a explicar que estamos en un proceso de participación ligado a una actuación urbanística de iniciativa privada de carácter consultivo y que tras este se deberá tramitar el documento comprensivo de Plan Especial de Actuación Urbana que deberá contener todas las determinaciones precisas, correspondiendo al Ayuntamiento su aprobación.

En este punto toma la palabra la Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona para indicar que están en la sesión pero que el papel municipal en este proceso es el de escuchar y valorar, no el de dinamizar ni proponer.

- Se traslada que un Civivox es un espacio emblemático y que debería cuidarse la construcción por lo que se sugiere la realización de un concurso de arquitectura.

Se incide en que estamos ante una actuación privada y en que además el PEAU es planeamiento y no establece cuestiones ejecutivas respecto a las condiciones de la fachada, eso será objeto del proyecto de obras que también corresponderá al Ayto autorizarlo a través de la licencia correspondiente.

- Se pregunta que habría en los bajos en caso de que no se hiciese el Civivox
Si se materializa la alternativa de 7 plantas sin Civivox los bajos serán comerciales de titularidad privada.

- Se pregunta que qué significa lo del "espacio de coexistencia" al que se ha aludido durante la explicación.

Se explica que se va a producir una pequeña reurbanización de la calle trasera para adecuarla y que se va a transformar en un espacio peatonal con acceso a los garajes como es Carlos III.

- Se consulta sobre si va a haber aparcamiento en el edificio y si este va a ser solo para las viviendas o se podrán comprar plazas. También sobre este tema se pregunta dónde va a estar la entrada del garaje.

Se comenta que no se ha determinado todavía cuantas plantas subterráneas se van a poder realizar porque dependerá del estudio geotécnico que se redactará cuando se derribe el edificio actual. En base a los resultados del Estudio Geotécnico y de los requerimientos legales al respecto, se establecerá el número de plazas de aparcamiento que se vayan a ejecutar. A día de hoy no es posible saber si van a vincularse todas a las nuevas viviendas o si se van a salir plazas a la venta.

Respecto de la entrada al garaje se dice que el PEAU no establece esas cuestiones lo hará el proyecto edificatorio pero que la lógica parece que lleva a que sea por la trasera.

- Se pide que se realice un alzado de las alternativas con los portales adyacentes en la información que se cuelgue en la web municipal.

Se señala que en la web se cuelga la documentación oficial ya existente Dentro de esta documentación ya se incluyen infografías en las que se aprecia el encaje del nuevo edificio en el entorno.

- Se pregunta sobre el objeto del proceso participativo, si va a servir para algo o si la decisión sobre la alternativa a realizar ya está tomada.

Se explica nuevamente la tramitación urbanística de la actuación, recordando el carácter consultivo, no vinculante, del proceso participativo, incidiendo en que corresponde al Ayuntamiento aprobar o no la propuesta que se presente finalmente. Hoy en día, no hay ninguna decisión firme respecto de la alternativa a desarrollar en el PEAU.

Por último, se realizan preguntas sobre el equipamiento del eventual Civivox y alguna voz más residual refiere que no es necesario un Civivox, porque ya cuentan con el Civican aunque sea privado, que el mantenimiento del Civivox hay que pagarlo y que además, con las actividades que se programan se afecta a negocios privados existentes. Esta cuestión se traslada para su tratamiento al foro de barrio por entender que ese es el lugar adecuado para debatir sobre ello, ya que el PEAU no establecerá

equipamiento, amueblamiento o usos concretos del mismo por no tener competencia para ello.

2.3- PARTICIPACION ONLINE

El periodo de recepción de sugerencias vía online habilitado se extendía en principio desde el 26 de enero hasta el 16 de febrero, si bien cuando el 19 de enero se publicó en prensa una referencia a esta actuación ya se recibieron algunos mails sobre el particular que se incorporaron al proceso y, dado que la publicación en la web municipal de la presentación efectuada se realizó el 28 de enero, se entendió adecuado ampliar la recepción de sugerencias por ese mismo lapso de tiempo de ahí que se han incluido también aquellas presentadas hasta el día 18 de febrero. Con lo que el periodo efectivo de participación online ha discurrido entre el 19 de enero y el 18 de febrero.

Pues bien, dentro de ese periodo se han recibido 81 mails. Sin embargo cuantificar el número concreto de escritos es complicado ya que se dan varias circunstancias en ellos que hacen imprescindible agrupar las sugerencias recibidas, y ello por cuanto: (I) hay varios escritos de sugerencias que se reproducen en varios mails, en concreto hay cuatro documentos que han sido presentados por varias personas a título personal y por varias comunidades de vecinos (se adjuntan como anexo), (II) hay mails que contienen varias veces el mismo escrito suscrito por diferentes personas, (III) hay comunidades de vecinos o personas que han presentado o suscrito varios escritos diferentes, (IV) algunos escritos reproducen párrafos y extractos de otros escritos, y (V) se da también la casuística de que el mismo escrito ha sido presentado más de una vez en representación de la misma comunidad de vecinos. Además, parte de estos mails, con el mismo contenido, se han enviado también a la Gerencia de Urbanismo a la atención del Ayuntamiento o incluso al propio concejal de Urbanismo.

Al igual que sucedió en la sesión presencial, se han recibido aportaciones con opiniones contrapuestas, si bien es destacable que todas las personas que se postulan en contra de las dos alternativas con mayor altura se identifican como vecinos de los edificios colindantes; así han presentado escritos suscritos tanto de forma individual como conjunta vecinos de los núm. 32, 34, 36, 37, 38, 39 y 40 de Avda de Bayona y de Martín Azpilicueta 21 y 22.

Vistos los escritos presentados, y retomando los condicionantes generales señalados en la previa de este documento, entendemos que determinadas aportaciones o comentarios no pueden ser objeto de valoración en la redacción del PEAU por los siguientes motivos:

- Hay escritos que hablan de un convenio de cesión de los cines Golem y de las determinaciones del PEAUS UI XII-Z-2 Audiencia principalmente sobre la escuela infantil prevista en el mismo, las cuestiones que se apuntan sobre ello no se pueden entrar a valorar porque no se corresponden con el ámbito de la actuación que se participa.
- A pesar de que, tanto verbalmente en la sesión como apuntado en la presentación, se refleja la denominación de sugerencias respecto de las aportaciones que se pueden realizar en este proceso, hay varios escritos que se refieren a las mismas como alegaciones, solicitando que se recojan íntegramente y sean respondidas y/o valoradas de forma expresa; pues bien en el estadio en que nos encontramos esa "respuesta expresa" se efectúa a través del documento relativo al proceso de participación que se debe incorporar al Plan Especial, y del que este texto forma parte, valorando de forma conjunta las cuestiones planteadas pero no con una respuesta individual por cuanto este no es un trámite resolutorio sino consultivo en el que el promotor de la actuación, que es quien las debe tratar, no ostenta poder decisorio sino propositivo.
- Por este motivo tampoco se puede valorar ni contestar cuestiones que instan directamente al Ayuntamiento a realizar determinadas cuestiones (v gr auditorías externas de los documentos económicos, adquisición de la parcela por compra o permuta, que busque otras parcelas para construir un Civivox exento, ...)
- Algunos escritos refieren que no es posible efectuar correctamente la participación bien porque no se aportan, de cada una de las alternativas, estudios de soleamiento, una evaluación ambiental o estudios de movilidad; bien que la viabilidad económica expresada no es suficiente porque no incluye datos de presupuestos; o bien porque no se ha incluido entre la documentación gráfica de las alternativas planos de alzada en conjunto de la calle sino 3Ds. Amén del hecho de que se refieren documentos no son exigible de forma previa a la presentación del PEAU sino que son parte del contenido del PEAU y

no del proceso en el que estamos (e incluso se llega a exigir para poder participar la realización de estudios que ni siquiera corresponden al planeamiento como geotécnico, estructurales de los edificios colindantes, de contención, de impacto y contención de las excavaciones, ...), la propia dinámica participativa realizada, en la que se han presentado un número apreciable de aportaciones, refuta esas afirmaciones.

Centrándonos en los aspectos concretos y propios de la actuación participada que se trasladan en las aportaciones, hay que reseñar la existencia de ciertas premisas aplicables a ella, que deben tenerse en cuenta a la hora de valorar las sugerencias presentadas por cuanto es preciso hacer notar que, alguna de estas, parten de aseveraciones erróneas o inciertas. Así:

- el PGM de Pamplona establece para Avda Bayona 38 un uso RESIDENCIAL, en ningún momento dicha parcela ha tenido un uso industrial por lo que el PEAU que se pretende tramitar no implica ningún cambio de uso de la parcela que se mantiene conforme a lo establecido en el PGM. Las determinaciones del planeamiento general que se verían afectadas por el PEAU que se tramite son la edificabilidad y, en su caso, la altura.

Por ello cuando algunas sugerencias refieren *“que el ámbito se encuentra en suelo urbano consolidado y que el cambio de uso de industrial a residencial no puede justificar, por sí mismo un incremento de la volumetría existente [...]”* no pueden considerarse ya que la actuación no comporta tal cambio de uso.

- El edificio de Avda Bayona 38 es de propiedad privada, es decir el ayuntamiento no puede disponer libremente del mismo. Al hilo de lo cual, la promoción del PEAU parte de los titulares de la parcela y no del Ayuntamiento.

Un número apreciable de aportaciones vienen a entender que la actuación parte del Ayuntamiento por cuanto interpretan que el motivo de que se plantee una construcción de más altura proviene de la intención de este de realizar en esa parcela un Civivox; sin embargo, como se recoge en la presentación y se intentó trasladar en la sesión, la cesión para el Civivox se configura como una forma de cumplir las obligaciones de participación en las plusvalías y reequilibrio dotacional derivadas de las

actuaciones de dotación tal y como se establece en el TRLFOTU y no al revés.

- El PEAU no tiene por objeto el “equipamiento” o determinación de los usos concretos a que pueda destinarse el Civivox, en caso de que se trasladase al mismo una de las alternativas que lo contemplan.

Si bien es cierto que en la presentación se indicó que debido a sus dimensiones y que a la vista de que hay determinadas dotaciones ya existentes en el barrio no resultaba necesario reproducirlas en él y por lo tanto el espacio global era similar al de otros Civivox, el PEAU lo único que contemplará respecto de esta cuestión es su superficie por ello no pueden entrar a valorarse las aportaciones que cuestionan o proponen los servicios que se prestarían en él o su sistema organizativo.

- El PEAU no establecerá condiciones normativas sobre la composición de las fachadas estas cuestiones serán objeto del proyecto de obras que tendrá su correspondiente tramitación.

Se toma nota de las cuestiones relativas a las fachadas que exponen en los escritos (la información de que cuando se rehabilitaron los portales 32, 34 y 36 el Ayuntamiento exigió que la rehabilitación fuera conjunta), y se recibe la crítica realizada por la aparente gran diferencia de aspecto entre las viviendas de protección y las libres en las imágenes expuestas, ya que desde Abaigar se es sensible a estas apreciaciones y se buscará la mejor solución arquitectónica como sea posible, aunque no está previsto que estas cuestiones sean objeto del PEAU por lo que no incorporará al mismo ninguna regulación al respecto.

- De la misma forma que no se regula en el PEAU las fachadas, tampoco se regula el número de sótanos que se puedan ejecutar

Hay aportaciones que alertan del peligro de permitir cuatro plantas bajo rasantes sin estudio y por el contrario hay otras que piden cuantos más sótanos mejor. En la sesión de participación a una pregunta directa sobre esto se contestó que dependería del estudio geotécnico que se realizase, es cierto que en los croquis o esquemas de las plantas reflejados en la

presentación se dibujan cuatro plantas subterráneas, pero se advirtió que esa no era una cuestión normativa.

Así pues, para evitar malentendidos de este tipo, el PEAU señalará que no se establece un número concreto de plantas bajo rasante, ya que esta será una determinación por concretar en proyecto tras los correspondientes estudios y análisis.

- Respecto de la calle trasera se plantea una pequeña actuación de reurbanización a fin de mejorar su estado actual con una concepción de espacio compartido, no es competencia del PEAU establecer si se cierra o no al tráfico una calle, ni está en el ánimo del promotor una solución en esa línea.

Por ello frente a los mails que se oponen a su cierre debe señalarse que el estudio de movilidad que debe formar parte del PEAU analizará la funcionalidad de esta calle y realizará recomendaciones pero que en última instancia el tráfico es una competencia municipal que no se ejerce a través del planeamiento.

Entrando a resumir y considerar el resto de las cuestiones reflejadas en los escritos presentado diremos que, todos aquellos que manifiestan su desacuerdo a la implantación de edificios de 13/16 plantas, refieren de forma coincidente las siguientes cuestiones:

- Que un edificio de esas dimensiones sería desproporcionado y por lo tanto no es integrable en el paisaje urbano del barrio y no es respetuoso con el entorno. Que los ejemplos dados sobre los edificios altos existentes no son comparables.
- Que no se considera que la actuación regenere el barrio.
- Que afectaría negativamente las condiciones de habitabilidad de los edificios del entorno y por tanto la calidad de vida de sus residentes por:
 - o Pérdida significativa de soleamiento
 - o Disminución sustancial de la iluminación natural
 - o Afección a vistas, ventilación y percepción espacial
 - o Incremento del consumo energético de las viviendas como consecuencia de la reducción del aporte solar natural.

Otra cuestión ampliamente repetida entre las sugerencias disconformes es que la superficie del futuro Civivox, (entre 1.000 y 1.500 m²) no compensa la intensidad

edificatoria que entienden permite, y que en comparación con los Civivox existentes en otros barrios se considera insuficiente ya que su tamaño va a impedir que alberguen actividades habituales de estos centros (en cuanto a superficies dos de las sugerencias lo que realizan es simplemente indicar las características del Civivox Pompelo de Salesianos frente a la que tendría este Civivox de San Juan). Se cuestiona también que sería el primero que compartiría espacio con un edificio de viviendas por lo que se teme que sea menos funcional y accesible por esa peculiaridad y que pierda su carácter de espacio singular.

La conjunción de estas cuestiones reputadas desde un enfoque negativo es considerada, por estos escritos que se oponen a las alternativas en B13/B16, como la manifestación de que no está justificado el interés general frente al interés particular, si bien debe tenerse en cuenta a la hora de ponderar esta afirmación que quienes refieren este argumento se corresponden en su práctica totalidad con vecinos de edificaciones circundantes por lo que el mismo proviene de un interés particular.

Con esta misma filosofía se pueden alinear aquellas aportaciones que indican que prefieren las opciones que no supongan incremento importante de la altura del edificio incluso si ello implica renunciar a la implantación del Civivox, ya que la necesidad de un Civivox es una realidad objetiva y redundante en el interés general.

Por otra parte se han recibido también escritos que no manifiestan problema alguno por la realización de una edificación con una altura significativa ya que, a pesar de que se entiende que puede no gustar a los vecinos más próximos, se ve como una buena oportunidad para dotar al barrio de un espacio público del que ahora carece y que permite además la construcción en el barrio de viviendas de protección de lo que también adolece, viviendas nuevas de diversos tipos que pueden servir para abaratar el precio de las mismas en un barrio que figura ya entre los más caros de Pamplona.

En este grupo de escritos favorables a una actuación en altura+Civivox destaca el presentado por la Asociación San Juan Xar que, incidiendo sobre las necesidades dotacionales del barrio, considera que las alternativas en B13/16 son más adecuadas porque las otras dos opciones no aportan ventajas al espacio urbano, ni generan espacios municipales que vengán a cubrir las carencias, amén del hecho de que en estas opciones la planta baja se destinaría a comercial lo que entienden que puede generar problemas para los comerciantes del barrio.

3 **CONCLUSIONES**

A la luz de cómo discurrió la sesión presencial y las aportaciones recibidas, resulta necesario realizar una primera apreciación a modo de encuadre, ya que queda claro que una mayoría de vecinos de los edificios colindantes se muestran disconformes con cualquier actuación que implique un edificio en B13/B16. Para justificar su oposición exponen una batería de argumentos centrados en la afección visual y en los perjuicios a sus viviendas de un edificio con esa altura, por ello aunque aducen como una cuestión de enorme peso una (a su juicio) falta de interés general de la actuación pretendida, resulta también evidente que su posición parte de un interés netamente particular, cual es el mantenimiento del status quo de sus viviendas; por lo que tampoco su posición puede refutarse garante del interés general, como demuestra el hecho de que también se han recibido aportaciones (entre ellas de la asociación de vecinos del barrio) que consideran muy favorable para el barrio una actuación como la pretendida sin que se perciba que un edificio en B13/B16 vaya a impactar negativamente en el paisaje urbano y valorando positivamente la realización del Civivox y la realización de viviendas nuevas en el barrio en diferentes régimen de titularidad y protección, máxime cuando el barrio adolece tanto de espacios públicos como de solares para la construcción de viviendas.

No obstante, lo cual, se ha analizado con mayor profundidad los cuatro aspectos que a la vista de lo reflejado preocupan más a aquellos que manifiestan su disconformidad, pasando a comentar las cuestiones más relevantes que a nuestro juicio deben tenerse en cuenta para valorar estas aportaciones:

3.1.- SUFICIENCIA DE LA PARTICIPACION EFECTUADA

Tal y como hemos señalado en el apartado de encuadre, no existe una documentación técnica “reglada” que deba comprender el proceso de participación. Así el Plan de participación presentado incluye todas las cuestiones referidas como contenido mínimo del mismo en el art 7 TRLFOTU, a saber:

*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.

Así pues, como se ve el texto legal habla de "resúmenes" ya que no se trata de analizar legal y técnicamente una propuesta de ordenación (eso vendrá en su caso posteriormente) sino consultar con los agentes que se consideren interesados las cuestiones más importantes de las alternativas analizadas, por ello no se requiere la aportación de toda la documentación técnica de cada una de las alternativas planteadas ni requiere la inclusión de estudios técnicos ni ambientales en profundidad.

De lo dispuesto en la normativa también se infiere que la información proporcionada deber ser suficiente y comprensible para entender lo que se propone sin conocimientos técnicos ,por cuanto los agentes participantes no tienen por qué tener dichos conocimientos; en ese sentido el Plan de participación y la presentación con las alternativas efectuada contienen un grado de detalle que permite que sin ningún género de dudas cualquier persona pueda entender, con carácter general y en su conjunto, cuál es el alcance de las propuestas realizadas.

Por último, en lo que se refiere a estas reflexiones, resulta interesante señalar que esa pretendida "falta de información suficiente" no ha impedido la presentación de sugerencias ya que la participación ha sido, de hecho, elevada sin que se aprecie en las cuestiones señaladas que no se ha comprendido las alternativas propuestas por lo que entendemos que se ha cumplido sobradamente con la finalidad de estos procesos que es, como reza el precepto, "facilitar la difusión y comprensión ciudadana"

3.2.- CIVIVOX. NECESIDAD Y SUFICIENCIA

Entendemos que, a pesar de que haya aportaciones que lo cuestionan como una suerte de enmienda a la totalidad de la actuación, resulta indubitado que el Barrio de San Juan carece de un Civivox y que, por lo tanto, una iniciativa que permita su materialización redunda en el interés general.

Dicho esto, la especial naturaleza de la actuación que implica que en una misma construcción coexistan los usos residenciales con los dotacionales implica que la superficie del Civivox es menor que la de otros ubicados en parcelas exentas, si bien como se señaló en la presentación ello no implica que una merma de los servicios públicos con los que estaría dotado el ámbito si se efectúa esta actuación ya que hay algunas instalaciones que tradicionalmente se ubican en los Civivox que en este caso ya existen de manera independiente en el barrio de San Juan como la Biblioteca Yamaguchi y los espacios que puede aportar el Civican (si bien este es de titularidad privada).

Dicho lo cual, para mejorar la potencialidad de destinos y usos que este Civivox pueda albergar se plantea que su cesión se haga en volumen sin forjados lo que permitirá un mayor margen de actuación para la concreción del futuro proyecto de Civivox, de tal forma que este pueda reorganizar sus alturas llegando, en su caso, a poder albergar un espacio escénico que requiere de una mayor altura libre de planta.

3.3.- AFECCIÓN AL BARRIO. UBICACION

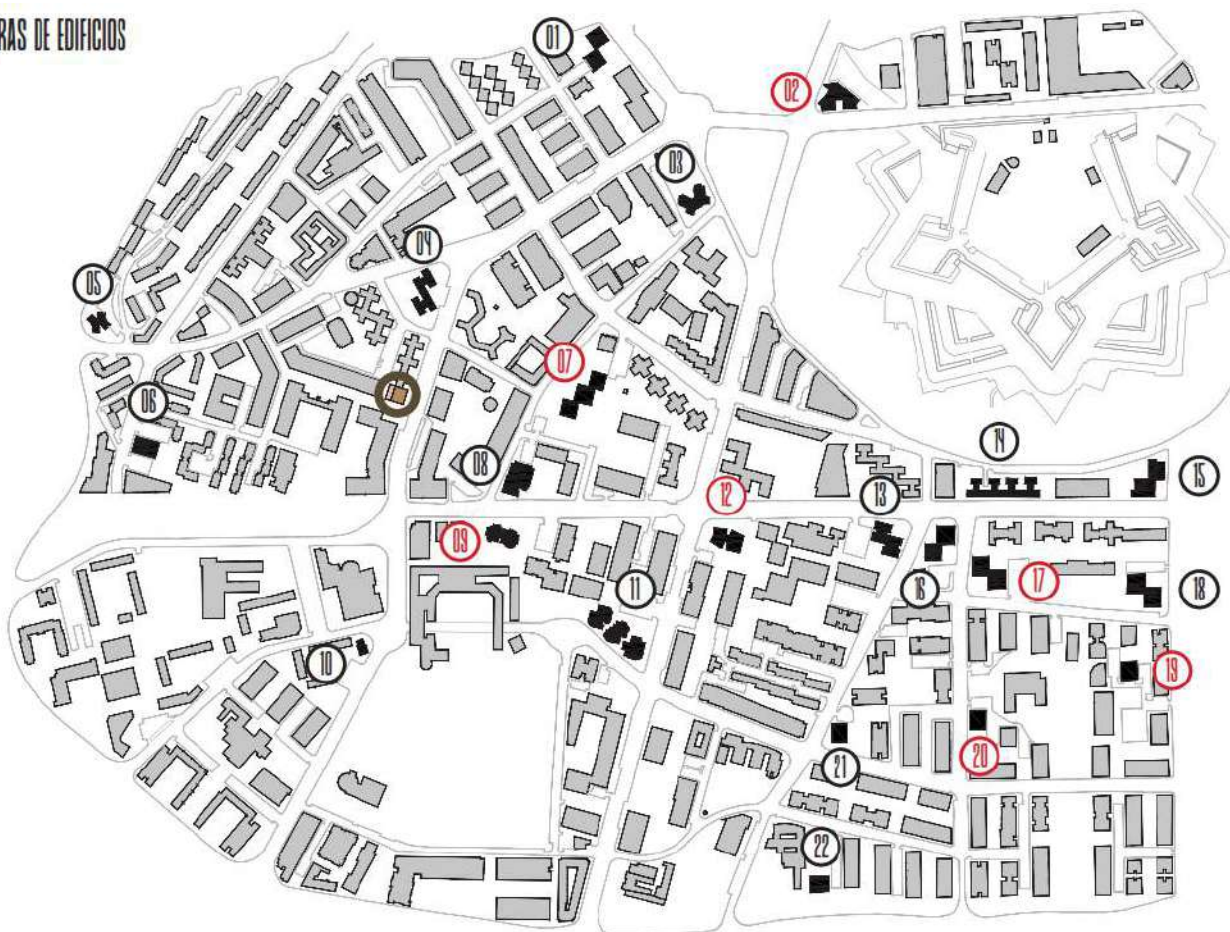
Se plantea la ubicación de la parcela como un hándicap para albergar un edificio en altura, sin embargo, a nuestro juicio su ubicación es precisamente una característica "valor" que la identifica como una buena localización para un edificio complejo (de usos mixtos).

En la presentación ya se aportó un plano que identificaba en el barrio de San Juan la existencia de edificios de gran altura similares a las opciones previstas en las alternativas 2 y 3 y si bien, obviamente no se puede negar que estas alturas (13/16) constituirían un edificio singular y con una gran entidad física, la existencia de 22 edificios con alturas de entre 12 a 18 plantas en el barrio parece que resta fuerza al argumento de que un edificio de estas características supondrá un impacto paisajístico inasumible. Máxime cuando estamos hablando del pleno centro urbano de una ciudad de la entidad de Pamplona, es decir no es una zona de baja densidad de viviendas ni de tipologías unifamiliares o de poca altura.

Se entiende que existiendo 2 edificios en PB+12, 3 en PB+13, 10 en PB+14, 3 en PB+15, 1 en PB+16, otro en PB+16+A+SA y 2 en PB+18, una edificación nueva que se

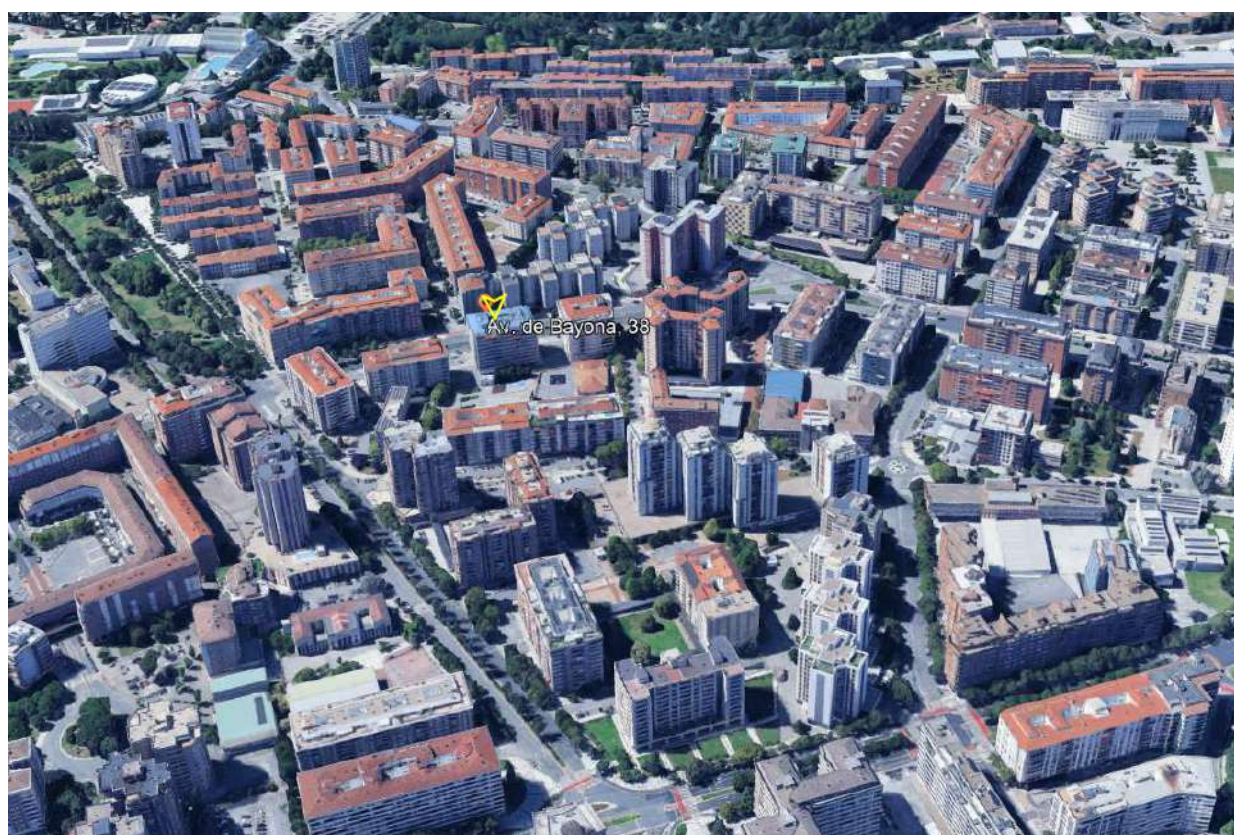
enmarque dentro de esos parámetros no puede considerarse una visión disruptiva respecto de su entorno.

ALTURAS DE EDIFICIOS



Amén del hecho de que la configuración del barrio, conformado por una suerte de pequeñas manzanas abiertas con espacios libres públicos interiores y los edificios en altura dispersos por él, hace que, aun en este caso en que el edificio se ubica en un punto más central del mismo, el entorno pueda “absorber” su perfil.

Lejos de distorsionar el ambiente urbano de la zona, la ubicación de edificio complejo de usos mixtos (residencial y dotacional) en altura, puede suponer un hito que mejore la ordenación urbana del barrio, máxime cuando, como es de esperar, la construcción va a responder a valores de calidad en el tratamiento de sus fachadas.





La ubicación de la parcela en la que se propone la actuación en la confluencia entre uno de los ejes viarios principales del barrio de San Juna (Av. de Bayona) y la calle Martín Azpilicueta (boulevard peatonal con una fuerte presencia comercial) hace de este punto un lugar idóneo para ubicar el Civivox del barrio. Y es que es, puede considerarse que precisamente esta centralidad es una virtud del emplazamiento ya que por un lado sugiere que es ese, y no otro, ya que, por un lado, permite un acceso homogéneo desde todo el barrio a este nuevo espacio público y por otro es el "cruce de caminos", entre ejes o vías importantes y de entidad que hace que una edificación de cierta altura se configure como un elemento emblemático del skyline del barrio.

3.4.- AFECCION A LOS COLINDANTES. SOLEAMIENTO

En cuanto a los perjuicios respecto de la afección a las viviendas por lo que puede suponer la proyección de su sombra (falta de luz, merma de las condiciones energéticas,...) nuevamente hay una evidencia cual es que una construcción de más altura genera sombras en los edificios de alrededor, algo que es consustancial a las construcciones de residenciales colectivos en las ciudades si bien, estamos ante una percepción contraintuitiva, por la ubicación y orientación del edificio hace que la mayor afección de esas sombras no se dé sobre viviendas sino sobre espacios libres.

Para estudiar esta cuestión se ha realizado un estudio de soleamiento de las diferentes alternativas que se incorpora como Anexo al PEAU y se trata también en el Documento Ambiental por lo que nos remitimos a lo señalado más extensamente en el, y del que a los efectos de este documento podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Entre las opciones de B13 y B16 no se genera apenas diferencias en el soleamiento de las edificaciones del entorno.
- Fachadas patio Avenida Bayona 36: Se produce una merma media de soleamiento de dos horas tanto en junio como en diciembre (estaciones más desfavorables).



- Fachadas Avenida Bayona Pares (34-36-40-42): Dada su orientación, no se producen mermas significativas de soleamiento



- Fachadas Avenida Bayona Impares (37-39): En invierno no hay merma de soleamiento. Se observa que en verano, en determinadas partes de la fachada, se genera una merma en el soleamiento de aproximadamente dos horas.



- Fachada Martin Azpilicueta 22: En invierno no hay merma de soleamiento. Se observa que en verano, en determinadas partes de la fachada, se genera una merma en el soleamiento de aproximadamente entre dos y tres horas.



- Fachadas Martin Azpilicueta impares (19-21), Trasera Nuestra Señora de las Nieves y testero Travesía Monasterio de Belate: No se producen mermas de soleamiento ni en invierno ni en verano, salvo en la fachada testero de Travesía Monasterio de Belate, en la que, en verano, se genera una merma en el soleamiento de hasta dos horas en determinadas partes de la fachada.



- Fachadas Travesía Monasterio de Belate: No se producen mermas significativas de soleamiento ni en invierno ni en verano.



Para hacer más comprensible lo expuesto, se adjunta la siguiente tabla que resume los resultados del Estudio:

FACHADAS PATIO AVDA. BAYONA 36										
DICIEMBRE										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	8 horas		8 horas		6 horas		6 horas		6 horas	2 horas
JUNIO										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	9 horas		9 horas		7 horas		7 horas		8 horas	1 hora
FACHADAS AVDA. BAYONA PARES (34-36-40-42)										
DICIEMBRE										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	8 horas		8 horas		8 horas		8 horas		8 horas	0 horas
JUNIO										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	9 horas		9 horas		9 horas		9 horas		9 horas	0 horas
FACHADAS AVDA. BAYONA IMPARES (37-39)										
DICIEMBRE										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	2 horas		2 horas		2 horas		2 horas		2 horas	0 horas
JUNIO										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	7 horas		7 horas		5-7 horas		5-7 horas		5-7 horas	0-2 horas
FACHADA MARTIN AZPILCUETA 22										
DICIEMBRE										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	1 hora		1 hora		1 hora		1 hora		1 hora	0 horas
JUNIO										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	6 horas		6 horas		3-4 horas		3-4 horas		3-4 horas	2-3 horas
FACHADAS MARTIN AZPILCUETA IMPARES (19-21), TRAS. NTRA. SRA. DE LAS NIEVES Y TESTERO TRAV. Mº DE BELATE										
FACHADAS MARTIN AZPILCUETA 19-21										
DICIEMBRE										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	9 horas		9 horas		9 horas		9 horas		9 horas	0 horas
JUNIO										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	>9 horas		>9 horas		>9 horas		>9 horas		>9 horas	0 horas

FACHADA TRASERA NUESTRA SEÑORA DE LAS NIEVES										
DICIEMBRE										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	1 hora		1 hora		1 hora		1 hora		1 hora	0 horas
JUNIO										
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO	MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	6 horas		6 horas		6 horas		6 horas		6 horas	0 horas

FACHADA TESTERO MARTIN AZPILCUETA 19 (TRAV Mº BELATE)											
DICIEMBRE											
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO		MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	7 horas		7 horas		7 horas		7 horas		7 horas		0 horas
JUNIO											
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO		MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	9 horas		9 horas		7-9 horas		7-9 horas		7-9 horas		0-2 horas
FACHADAS TRAVESIA Mº BELATE											
DICIEMBRE											
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO		MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	8 horas		8 horas		8 horas		8 horas		8 horas		0 horas
JUNIO											
	ESTADO ACTUAL		EDIFICIO PERMITIDO SEGÚN PGOU PAMPLONA		PROPUESTA B+13		PROPUESTA B+16		PROPUESTA B+15 RETRANQUEADO		MERMA MEDIA
TOTAL HORAS SOLEAMIENTO	9 horas		9 horas		9 horas		9 horas		9 horas		0 horas

4 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

Además de todo lo señalado hasta ahora a raíz de las aportaciones realizadas en el proceso, se ha estudiado cada alternativa desde los tres parámetros o ítems de la sostenibilidad de un proyecto, a saber, el aspecto social, el ambiental y la vertiente económica obteniendo la siguiente matriz analítica:

- impacto neutro o poco apreciable
- Impacto negativo
- +

 impacto positivo

ASPECTOS ANALIZADOS		ALTERNATIVA 0 B+4 (altura en volumen B+7)	ALTERNATIVA 1 B+7	ALTERNATIVA 2 B+13	ALTERNATIVA 3 B+16
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	ESPACIO PÚBLICO	-	-	+	++
		No se genera ninguna cesión para espacio público		Civivox: 1000 m²c aprox.	Civivox: 1600 m²c aprox.
				reurbanización travesía: 215 m²s	
	VIVIENDA	-	○	+	++
		Uso terciario	Núm. Aprox. 28 viviendas 23 VL y 5 Viv protegidas	Núm. aprox. 48 viviendas 38 VL y 10/12 Viv protegidas	Núm. Aprox. 56 viviendas 40 VL y 16 Viv Protegidas
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	OCUPACION SUELO	-	○	+	+
		Infrautilización recurso suelo	Incrementa la dotación residencial, aunque de manera muy sostenida	Mayor densidad. mejor aprovechamiento recurso suelo y eficiencia metabólica	
	IMPACTO SOBRE LAS EDIFICACIONES COLINDANTES	+	○	-	-
		No se produce ningún impacto	Afección mínima sobre el patio de Avda Bayona 36	La mayor altura tiene afección al soleamiento que reciben los colindantes, realizado un estudio esta afección resulta de una intensidad moderada	
	IMPACTO SOBRE EL BARRIO	-	○	+	+
		Supone su mantenimiento sin actividad, lo que puede provocar su degradación	No hay ningún impacto visual Comercio en los bajos	Ubicación idónea pª un Civivox Impacto visual neutro: altura integrada en el skyline del barrio Mixtura de usos. Diversidad	
	MOVILIDAD y ACCESIBILIDAD	○	○	+	+
		No se actúa sobre el espacio público No se afecta a la movilidad sobre lo previsto en el PGM		Se mejora la accesibilidad con la reurbanización de la travesía La movilidad generada por el incremento de viviendas es asumible por el sistema urbano Soluciona el aparcamiento en el interior	
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	VIABILIDAD PROMOCIÓN	-	-	+	+
		Ratio negativo variables: coste construcción- valor suelo/uso- demanda-valor venta		Permiten la viabilidad del proyecto	
	HACIENDAS PÚBLICAS	-	○	+	++
		No tiene ningún elemento diferencial con cualquier actuación por LO	Dado que se produciría un incremento de edificabilidad, los deberes de cesión se monetizarían, la cuantía resultante no se prevé de importancia ya que el incremento es contenido	El Ayuntamiento recibe construido el volumen para un Civivox y se reurbaniza un espacio público	

5 INCORPORACION A LA PROPUESTA DE LAS CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACION.

Finalmente teniendo en cuenta todos los parámetros, estudios , aportaciones y consideraciones; entendiendo la lógica de las cuestiones en negativo expresadas en el proceso, pero considerando que sí existe un interés general de la ciudadanía en la obtención de una mayor dotación de viviendas y un Civivox, se plantea como adecuada la Alternativa 3 (B+16), si bien atendiendo a las sensibilidades manifestadas principalmente por los vecinos colindantes se plantea la incorporación en la mismas de una serie de variaciones que aligeran el planteamiento inicialmente propuesto como alternativa, y así:

- Se reduce una planta la altura de la edificación (de PB+16 a PB+15) en orden a reducir el impacto ambiental y paisajístico del nuevo edificio y no superar la altura máxima de los edificios cercanos (Monasterio de Belate 1).
- Se retranquean las plantas elevadas del nuevo edificio respecto del lindero noreste de la parcela hacia la parcela 242_3 (Av. de Bayona 36) en orden a mantener la dimensión del patio abierto a fachad actual. Se mantiene la alineación del edificio actual que se sustituye.
- Se plantean vuelos con una anchura de 2 metros hacia la Av. de Bayona y la calle Martín Azpilicueta.

En Zizur Mayor, a mayo de 2026.

Luis Turiel Díaz
Arquitecto

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.

Laura Lamana Pastor.....
Abogada.

ANEXO I. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



PLAN DE PARTICIPACION

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN LA PARCELA
243, POLÍGONO 3 DE PAMPLONA.**

AVENIDA BAYONA 38

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1 INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 ENCARGO, OBJETO DEL PEAU Y EQUIPO REDACTOR.	1
1.2 MARCO NORMATIVO	1
2 OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.....	2
3 IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES.	2
4 HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR	6
4.1 SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN	6
4.2 PARTICIPACION ON-LINE.....	8
4.3 SESION DE RETORNO	8
4.4 AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA	8
5 INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION	8
6 ANÁLISIS Y OBJETIVOS	9
6.1 ÁMBITO	9
6.2 ANTECEDENTES.....	10
6.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	10
6.4 NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.....	10
6.4.1 USO PORMENORIZADO	11
6.4.2 ALINEACIONES Y RASANTES	11
6.4.3 FICHA URBANISTICA DE LA UNIDAD Z-1 U.I.XIII.....	11
6.5 OBJETIVOS DEL PEAU.	14
7 RELACIÓN DE ALTERNATIVAS	14
7.1 ALTERNATIVA 0: MANTENER EL USO Y EDIFICACIÓN EXISTENTE.	15
7.2 ALTERNATIVA 1: USO RESIDENCIAL EN UN EDIFICIO CON VOLUMEN SIMILAR.....	16
7.3 ALTERNATIVA 2: B+13 REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACION EN PB Y P1	18
7.4 ALTERNATIVA 3: B+16 REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACION EN PB, P1 Y P2.....	23
8 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	27
9 MARCO LEGAL.....	28
10 TRAMITACIÓN	29
11 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	30
11.1 VIABILIDAD ECONÓMICA.	30
11.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA HACIENDAS PÚBLICAS.....	31
12 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.	31

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ENCARGO, OBJETO DEL PEAU Y EQUIPO REDACTOR.

El documento se redacta por encargo de ABAIGAR Promoción y Construcción S.L.U., al equipo técnico de la sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL y jurídico de la sociedad deUrban Abogados, para adaptar la normativa urbanística del ámbito a las necesidades de la ciudad.

Este expediente tiene por objeto la Modificación del Plan Municipal (PM) de Pamplona en Suelo Urbano, a través de la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) que permita la regeneración de la ciudad en la medida que propone sustituir un edificio actualmente sin uso, destinado a unas instalaciones y oficinas que actualmente no son necesarias, por un uso residencial acorde con el entorno. De este modo, se podrá dotar a la ciudad de una nueva oferta residencial que responda a la demanda de viviendas, y establecer las determinaciones urbanísticas precisas (alineaciones, alturas, edificabilidad, ocupación, ...) necesarias para su materialización.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos:

Luis Turiel Díaz. Arquitecto. Socio Director de LParq.

Mikel Zabalza Zamarbide, Arquitecto Área Urbanismo LParq.

Ruth Marín Lorente, Arquitecta Área Urbanismo LParq.

Aspectos jurídicos. Laura Lamana. Abogada.

Aspectos ambientales. Iñaki Garde Musgo. Geógrafo.

1.2 MARCO NORMATIVO

El Plan de Participación Ciudadana (PPC) se plantea como la hoja de ruta del proceso participativo a través del cual se pretende involucrar a la ciudadanía en toda su diversidad en la propuesta del planeamiento urbanístico de desarrollo del ámbito de la parcela 243 del polígono 3 de Pamplona.

Los objetivos que se plantean para el PPC responden a lo dispuesto en la Ley Foral 12/2019, de Participación Democrática de Navarra en cuyo artículo 1 se enuncia el objeto de la citada Ley en la idea de garantizar ... “ *el ejercicio del derecho a la participación ciudadana en la dirección de los asuntos públicos de la Comunidad Foral de Navarra y promover la participación en las Entidades Locales de Navarra, ya sea directamente por la ciudadanía o a través de las entidades de participación en las que ésta se integre*”.

Asimismo, los objetivos se acomodan a lo dispuesto en el artículo 7 del DFL 1/2017 Texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TrLFOTU) relativo a la participación ciudadana en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística.

Pero más allá de ser un instrumento de exigencia legal, el hecho de contar con la visión de la ciudadanía pretende establecer espacios de entendimiento y desarrollo de la inteligencia colectiva al servicio de la ciudad.

Pensar en participación ciudadana no es sinónimo de improvisación ni de confrontación. Planificar y establecer canales prácticos y operativos que funcionen y se desarrollen con fluidez en las distintas fases del planeamiento va a permitir enriquecer y hacer un documento más legitimado socialmente.

Es importante señalar que la participación nunca debe ser un impedimento para desarrollar el trabajo. La participación bien planificada y ejecutada solamente es una herramienta que enriquece el plan y que comparte con la ciudadanía la ilusión por construir una ciudad mejor.

2 OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

Entre los objetivos generales del Plan de Participación se encuentran:

- **Involucrar a la ciudadanía** en el desarrollo y configuración del crecimiento residencial del municipio en el marco de las determinaciones estructurantes y criterios de desarrollo de la ordenación pormenorizada contenidos en el PGM.

- Dar a conocer de forma divulgativa las **propuestas** de desarrollo para el ámbito.

- Estimular el **interés y la motivación** de ciudadanos/as en el **desarrollo urbanístico** del ámbito propuesto.

- Enriquecer el proceso de elaboración del plan urbanístico con las **aportaciones** derivadas del proceso de participación ciudadana, social e institucional.

- **Prevenir conflictos** y agilizar la tramitación del planeamiento mediante un proceso informativo y participativo.

- Contribuir con este proceso a generar una **cultura y una dinámica más participativa** en el municipio a nivel ciudadano e institucional.

3 IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES.

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

Así a la vista de la incidencia e intensidad del PEAU que se pretende desarrollar, se convocará de forma expresa e individualizada a los vecinos de las parcelas colindantes del ámbito del PEAU, y a las asociaciones de la zona, para lo que se solicita del Ayuntamiento de Pamplona la relación propietarios y dirección postal, en caso de no ser esta la propia de la ubicación. Estas son las siguientes:

a) Edificaciones colindantes.

Los **titulares de las edificaciones colindantes**, sitas en las parcelas 108, 231, 232, 233, 242, 244, 258, 261 y 262 del polígono 3, de Pamplona.

En la siguiente imagen se identifican en color rojo el ámbito del PEAU y, resaltadas en color azul, las parcelas colindantes a cuyos propietarios se va a convocar.



b) Asociaciones.

En la siguiente imagen se identifican las asociaciones ubicadas en un radio de 350 metros del edificio objeto de la actuación. señaladas en la imagen. De ellas, se seleccionan para convocar de manera explícita al proceso de participación las marcadas en gris: Asociación San Juan Xar que agrupa a la mayoría de las asociaciones, y las asociaciones de comerciantes.



NOMBRE	POBLACIÓN OBJETO	ACTIVIDAD
Asociación La Sonrisa de África	Personas Adultas	Acción social
Asociación Todos Amigos	Personas Adultas	Acción social
Asociación Cinco Pares de Manos Solidarias	Personas Adultas	Acción social
Asociación de Amigos de África para el Desarrollo	Personas Adultas	Acción social
Asociación Ingeniería sin Fronteras Navarra	Personas Adultas	Acción social
Fundación Adecco	Personas Adultas	Acción social
Fundación Internacional de Solidaridad Compañía de María (FISC)	Personas Adultas	Acción social
Asociación Levántate Contra el Bullying	Infancia y Adolescencia	Acción social
San Juan Xar Txiki	Infancia y Adolescencia	Acción Social
Fundación Ilundain Haritz Berri	Intergeneracional	Acción social
San Juan Xar	intergeneracional	Acción social
Club de Jubilados de Caja Navarra Oskia	Mayores	Acción social
Asociación Juvenil Navarra "Rioarriba"	Juventud	Acción social
Asociación Navarra de defensa de la vida ANDEVI	Personas Adultas	Acción social
Asociación Navarra de Activistas Sociales (A.N.A.S.)	Intergeneracional	Activismo
Asociación Grupo Folk Celemin	Personas Adultas	Cultura
Asociación Txaranga Dakapo	Personas Adultas	Cultura
Amigos del Kamishibai	Intergeneracional	Cultura
Asociación Coro La Asunción	Personas Adultas	Cultura
Asociación Cabalgata Reyes Magos	intergeneracional	Cultura
Asociación Donibane Kantuz	Personas Adultas	Cultura
Asociación Osasungoa Euskalduntzeko Erakundea	Personas Adultas	Cultura
Coral Ipar Doñua	Personas Adultas	Cultura
Asociación amigos del Olentzero	Infancia y Adolescencia	Cultura
Hankapaloak – Zancos	Infancia y Adolescencia	Cultura
Asociación Ateneo Navarro	Intergeneracional	Cultura
Asociación Club de Scalextric Iruña Slot	Intergeneracional	Cultura
Asociación Cultural Anelier	Intergeneracional	Cultura
Asociación de danza de Navarra	Intergeneracional	Cultura
Asociación Yarleku	Intergeneracional	Cultura
Baiona Iruñea Baiona -Herri bilketa sustatzeko elkartea	Intergeneracional	Cultura
Comisión de fiestas de San Juan - Donibaneko Jai Batzordea	Intergeneracional	Cultura
Donibaneko Joaldunak - Zanzanar	intergeneracional	Cultura
Escuela Profesional de Danza Almudena Lobón	Intergeneracional	Cultura
Asociación Juvenil "Club Universitario Velate"	Juventud	Cultura
Elektrozarata	Juventud	Cultura
Asociación Viva la Música	Intergeneracional	Cultura

Asociación Juvenil Noesis: Cultura Y Pensamiento	Juventud	Cultura
Asociación Ainara Danzas Populares del Mundo	Intergeneracional	Cultura
Club Deportivo Navarra Villoslada	Infancia y Adolescencia	Deporte
Asociación Panther Brigade Airsoft	Personas Adultas	Deporte
Club Navarra de Aeromodelismo	Personas Adultas	Deporte
Mendi Taldea - Grupo de Montaña	Personas Adultas	Deporte
ALTER NATIVAS Asociación de iniciativas interculturales	Personas Adultas	Diversidad cultural
Federación de Asociaciones de Inmigrante (FAIN)	Personas Adultas	Diversidad cultural
Fundación Rode	Personas Adultas	Diversidad cultural
Federación Católica de Padres Concapa Navarra	intergeneracional	Educación
Fundación Vasconia – Fondo Social de Cooperación	Juventud	Educación
Asociación Expendedores de Tabaco de Navarra (ADETAN)	Personas Adultas	Laboral y profesional
Asociación de Comerciantes de Martín Azpilcueta	Personas Adultas	Laboral y profesional
Asociación Navarra de Ortesis y Protésistas (ANDOP)	Personas Adultas	Laboral y profesional
Asociación de Comerciantes de La Zona de San Juan, Ermitagaña y Mendebaldea	Personas Adultas	Laboral y profesional
Huerto Urbano Udaberri Herri Baratz	Intergeneracional	Medio ambiente
Asociación Mujeres del Maiz	Personas Adultas	Mujeres
Asociación Sarean Mujeres en Red	Personas Adultas	Mujeres
Colectivo de Cultura Popular Alaiz	Intergeneracional	Mujeres
Hermanas del Huerto	Personas Adultas	Religión y espiritualidad
Parroquia Nuestra Señora del Huerto	Intergeneracional	Religión y espiritualidad
Franciscanas de Nuestra Señora del Buen Consejo	Intergeneracional	Religión y espiritualidad
Parroquia San Alberto Magno	Intergeneracional	Religión y espiritualidad
Prelatura de la Santa Cruz y Opus Dei	Intergeneracional	Religión y espiritualidad
Asociación Juvenil Compañía de María de Navarra	Juventud	Religión y espiritualidad
Asociación La Liga de la leche de Navarra	Personas Adultas	Salud y bienestar
Investigación Solidaria Sadar	Personas Adultas	Salud y bienestar
Comedores Compulsivos Anónimos de Navarra - San Juan	Personas Adultas	Salud y bienestar
Grupos de familias Al-Anon	Personas Adultas	Salud y bienestar
Alihuen homeopatía	Personas Adultas	Salud y bienestar
Asociación Corazones Atendidos	Intergeneracional	Salud y bienestar
Asociación para la lucha contra enfermedades renales (ALCER)	Intergeneracional	Salud y bienestar
Hiru-Health Independent Research United	Intergeneracional	Salud y bienestar
APYMA San Juan de la Cadena	intergeneracional	Educación
APYMA Jose Maria de Huarte	Intergeneracional	Educación
Asociación de Padres de Alumnos San Antonio María Gianelli Del Colegio N° Sº Del Huerto	Intergeneracional	Educación

c) Ciudadanía.

De igual forma y con objetivo de lograr una participación más efectiva se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía mediante la publicación del proceso de participación en la página web municipal.

4 HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION QUE SE VAN A EMPLEAR

La legislación no establece cómo debe ser el proceso de participación que se efectúe. El formato que se dé al proceso y qué métodos o herramientas se van a emplear para hacer efectiva la participación es libre y dependerá de la actuación que se quiera desarrollar.

Dado el perfil de los agentes escogidos se ha optado por sesiones presenciales.

En el caso que nos ocupa se propone el desarrollo de las siguientes actuaciones:

4.1 SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN

Elaboración de una **sesión presencial de carácter informativo y con vocación de participación** con los siguientes objetivos:

- Dar a conocer la actuación pretendida.
- Recibir aportaciones/sugerencias por parte de las personas asistentes en la sesión.

Para ello, la sesión se plantea con la siguiente estructura general:

- Recibimiento de invitados, presentación del promotor y su equipo técnico.
- Explicación del proceso de participación
- Presentación de la modificación del Plan
- Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias,)

La metodología de trabajo de carácter participativo consistirá en una presentación por parte del Equipo Técnico de los contenidos de la sesión, con apoyo de una presentación o proyección o de fichas explicativas en el que, en cumplimiento del artículo 7 TRLFOTU se recogerán cuestiones tales como la ordenación propuesta, alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad económica de la actuación... . Tras la exposición se pasará a la fase participativa en la que las personas participantes tendrán a su disposición un turno de preguntas y valoración; el equipo redactor, si es posible procederá a la resolución de las dudas y consultas expuestas.

Se adjunta a continuación cartel de convocatoria a la sesión informativa:

SESIÓN INFORMATIVA

**PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA A LA ELABORACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)
PARCELA CATASTRAL 243 DEL POL. 3 DE PAMPLONA**

Av. BAYONA 38.

**OBJETO: GENERACIÓN DE UNA DOTACIÓN (CIVIVOX)
Y VIVIENDA (LIBRE Y PROTEGIDA).**



CONVOCA:



ABAIGAR

LUGAR: AUDITORIO DE CIVICAN

FECHA: LUNES 26 DE ENERO DE 2026.

HORA: 18.00 h.



4.2 PARTICIPACION ON-LINE

Durante 20 días se habilitará la dirección de mail:

info@deurbanabogados.com

“Asunto: Participación PEAU Avda. Bayona 38” para que todo aquel que quiera pueda realizar aportaciones, sugerencias o comentarios sobre la actuación pretendida.

4.3 SESION DE RETORNO

A la vista de las sugerencias que se presenten, con su grado de influencia o intensidad sobre el objetivo final perseguido, se realizará una sesión de retorno en la que se dará cuenta de en qué sentido se han tomado en consideración las sugerencias presentadas y las razones de justificación su asunción o no.

4.4 AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

Se plantea, como una fase más del proceso de participación, la realización de una sesión informativa de presentación a la corporación municipal, en el Consejo de Gerencia, a fin de que los ediles conozcan la propuesta y puedan plantear dudas.

5 INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION

Como documento conformante de la modificación a tramitar se incorporará un acta en la que se recoja el resultado de la participación efectuada. Las conclusiones que se presenten contendrán, a modo de índice, las siguientes cuestiones:

- Plan de Participación.
- Resumen de la exposición efectuada en la sesión de presentación mediante la incorporación de la presentación utilizada.
- Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas tanto las presenciales como las realizadas online, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.
- Exposición del resultado de la Comisión de Urbanismo o foro elegido por el Ayuntamiento para la presentación de la actuación a la Corporación.

- Indicación de las modificaciones introducidas en la modificación del Plan propuesto por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido.
- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

6 ANÁLISIS Y OBJETIVOS

6.1 ÁMBITO

El ámbito objeto del PEAU es la Parcela 243, polígono 3 de Pamplona, parcela en la que se ubica el portal 38 de la Av. Bayona



Ámbito de la actuación.

6.2 ANTECEDENTES.

El Plan Municipal de Pamplona se aprobó definitivamente y fue publicado en el BON 67 del 30-05-2007

Dicho plan establece que la parcela objeto de la actuación está clasificada como suelo urbano consolidado. Tiene un uso global residencial colectivo y un uso pormenorizado de residencial colectivo.

En pleno de 5 de junio de 2025 el Ayto. de Pamplona aprobó definitivamente un **Convenio entre el Ayuntamiento de Pamplona y la propiedad** en virtud del cual se planteaba la actuación sobre esta edificación incrementando la edificabilidad establecida y generando una dotación.

6.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Conforme a la ficha de la normativa urbanística, la parcela catastral que se incluye dentro del ámbito es la 243 del polígono 3 de Pamplona, de propietario único.

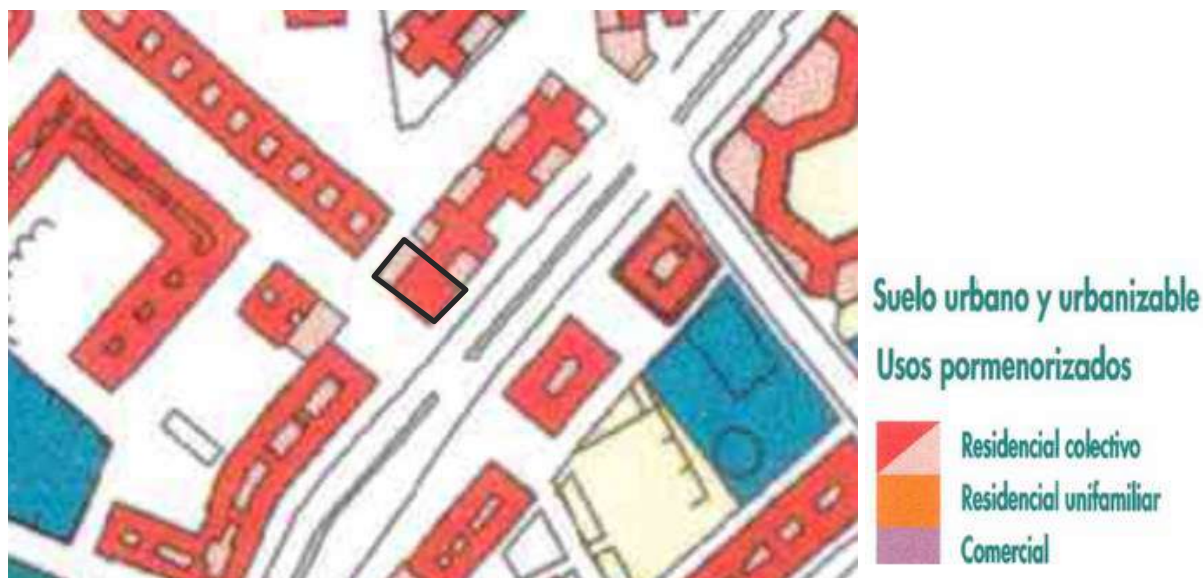


6.4 NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.

La parcela está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, dentro de la Unidad Z-1 de la Unidad Integrada XIII.

6.4.1 USO PORMENORIZADO

El Plan Municipal establece para la parcela un uso pormenorizado de residencial colectivo



6.4.2 ALINEACIONES Y RASANTES



6.4.3 FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD Z-1 U.I.XIII

El Plan Municipal consolida las edificaciones existentes con su volumen y superficie edificada actual. En la ficha urbanística de la Unidad se especifica que, para el supuesto de sustitución de la edificación existente, el volumen, superficie edificada y altura de los edificios actuales, que se consolidan, tienen el carácter de máximos.

No se establece un número máximo de viviendas.

El sistema de actuación previsto es mediante Actuación Directa

Se adjunta a continuación la ficha urbanística de la Unidad:



1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

		Unidad Integrada	Nombre
Superficie m ²	679.750	XIII	Z-1
Localización	Comprende el barrio de San Juan, desde la Taconera hasta la Avda. Sancho el Fuerte y C/ Arcadio María Larraona; y desde Pío XII a la carretera del Cementerio.		

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Mantener y mejorar la estructura existente, dotando al ámbito de más equipamientos y reurbanizando algunos espacios públicos.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo	Urbano.
Categoría	Consolidado.
Usos	Residencial colectivo, equipamientos y parque.



Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda
y Ordenación del Territorio

BON de: 30 MAYO 2007

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

CONDICIONES GENERALES

Se mantienen los usos y edificaciones que estén legalizados, así como la estructura básica.

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

- 1) **Conservación y reforma:** Actuación directa.
- 2) **Ampliación:** No se permite.

En parcelas dotacionales será de aplicación la Normativa Urbanística General.

- 3) **Sustitución:** E.D. que defina alineaciones, alturas y rasantes.

- | | | |
|----|---------------|-----------------|
| a. | Parcelario: | El actual |
| b. | alineaciones: | Las actuales. |
| c. | Alturas: | ≤ las actuales. |

APROBACIÓN PROVISIONAL

21 SET 2006

EL SECRETARIO



- d. Fondo máximo:
- e. Ocupación de parcela: ≤ las actuales.
- f. Superficies edificables máximas: ≤ las actuales.
- g. Usos propuestos: Los actuales.
- h. Número máximo de viviendas:
- i. Condiciones de proyecto:
- j. Aparcamientos: Según lo establecido en la Normativa Urbanística General.
- k. Otros:  Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda
y Ordenación del Territorio

BON de: 30 MAYO 2007

CONDICIONES DE EJECUCIÓN SDE ESTA FECHA

Desarrollo del Plan

Sistema de actuación Actuación directa

ELEMENTOS PROTEGIDOS

Ver catálogo

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

Reurbanización: articulación peatonal entre las plazas Obispo Irurita, Monasterio de Azuelo y trasera de C/ Virgen del Puy.

Entorno de la Cárcel según se gráfia en planos: se prolongará Monasterio de Urdax hasta Monasterio de Irache y la C/ San Roque tendrá carácter secundario, reduciéndose su sección rodada.

Se creará un recorrido peatonal desde Pío XII hasta la Avda. Bayona, junto al Colegio de San Cernin y el Centro Cívico.

4 CONDICIONES DE REORDENACIÓN

Desarrollo: P.E.R.I. que defina los usos, alineaciones y alturas para la Unidad Básica, así como las condiciones edificatorias de la nueva ordenación

Condiciones: Se mantendrá la estructura básica viaria y de espacios libres, aunque pueda transformarse la tipología edificatoria de bloques por otras (manzanas,...)

Como mínimo deberá mantenerse y si es posible aumentar la dotación actual de espacios libres y equipamientos.

Volumen ≤ actual.

6.5 OBJETIVOS DEL PEAU.

Los objetivos planteados en el PEAU que se tramitará con posterioridad al proceso de participación ciudadana previo son:

1_Realizar una regeneración urbana del barrio de San Juan en la medida que se sustituye un edificio sin uso y con una tipología no adecuada a su entorno por un nuevo edificio con una mayor adecuación paisajística.

2_Dotar al barrio de San Juan/Donibane de la necesaria dotación de un Civivox, reivindicada recurrentemente por la ciudadanía durante muchos años y que es muy difícil de conseguir en un barrio tan consolidado

3_Ampliar el parque de viviendas en Pamplona, tanto en régimen de viviendas libres como en régimen de protección pública

7 RELACIÓN DE ALTERNATIVAS

El DFL-1/2017 exige que el plan de participación contenga al menos resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana, quedando para las reuniones explicativas el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.

Las alternativas de ordenación planteadas toman como marco referencial criterios de diseño de ciudad que, de forma genérica, estos criterios son: densidad, compacidad, sostenibilidad y creación de nuevas dotaciones. Con ello se valoran las siguientes alternativas

Se plantean escenarios distintos antes de la propuesta de modificación de Plan definitiva:

7.1 ALTERNATIVA 0: MANTENER EL USO Y EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Se mantiene el uso terciario (oficinas) y la edificación actual

Supondría mantener un edificio vacío, y en continua degradación, desaprovechando una oportunidad de mejora de la ciudad. En la actualidad no existe una demanda de oficinas para su ubicación en un edificio de estas características.



7.2 ALTERNATIVA 1: USO RESIDENCIAL EN UN EDIFICIO CON VOLUMEN SIMILAR.

Se modifica el uso actual (terciario) al previsto por el planeamiento (residencial), manteniendo el volumen actual del edificio. Se aumentan las plantas de B+4 a B+7, manteniendo la altura del edificio existente, en consonancia con las edificaciones contiguas.

- Número de viviendas aproximado: 28 viviendas (5 viviendas protegidas y 23 viviendas libres).
- Superficie aproximada del Civivox: 0 m² construidos.

Esta alternativa se ajusta a lo previsto en el planeamiento vigente.

Esta opción no aporta ninguna ventaja al espacio urbano ni a las dotaciones de la ciudad, dado que las cesiones exigibles por la legislación se monetizarían.





7.3 ALTERNATIVA 2: B+13 REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACION EN PB Y P1

Se implantaría un uso residencial (viviendas libres y protegidas), en un edificio con una altura de PB+13, En la planta baja y primera se implantaría una dotación pública (Civivox en dos plantas).

De las plantas de uso residencial, Se prevé destinar dos plantas a vivienda protegida y el resto a viviendas libres.

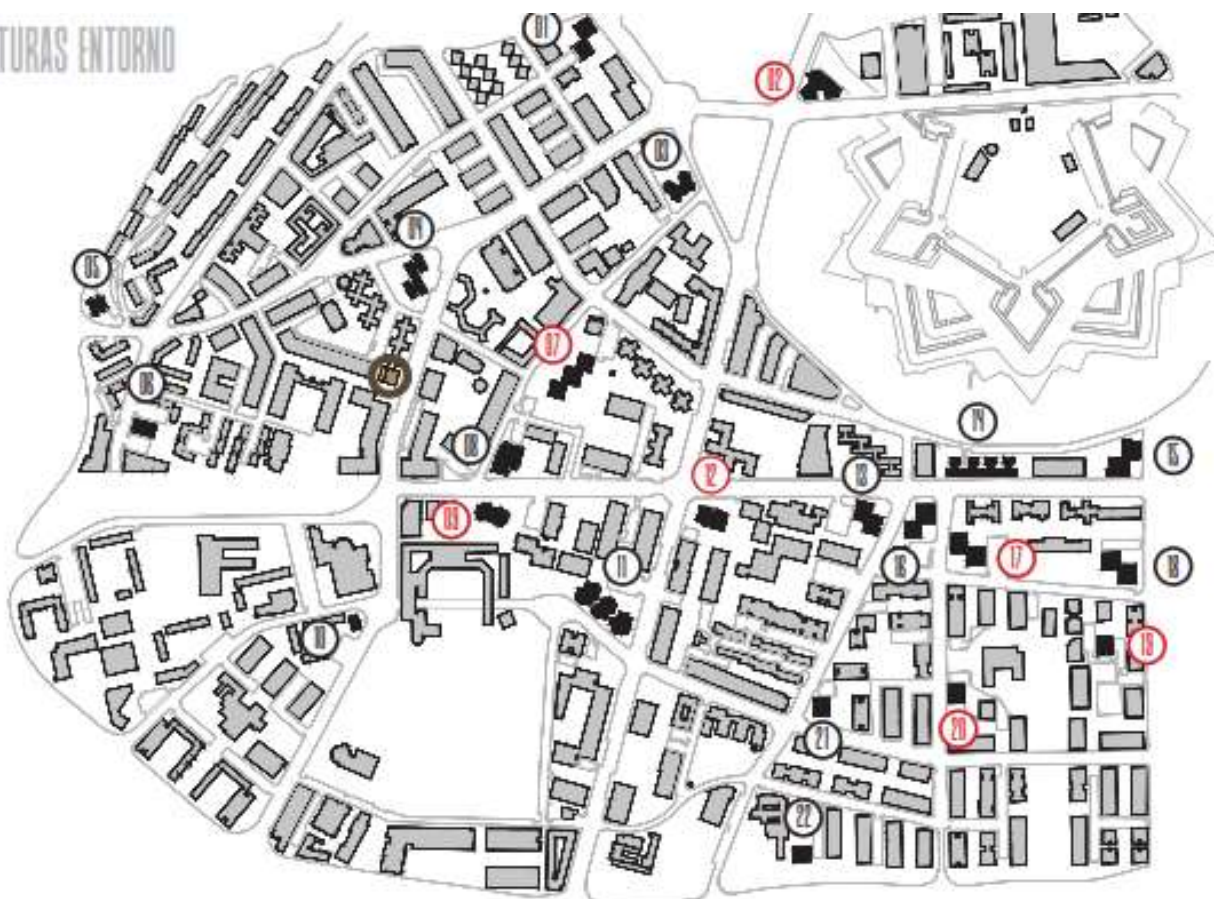
- Número de viviendas aproximado: 48 viviendas (10 viviendas protegidas y 38 viviendas libres).
- Superficie aproximada del Civivox: 1.000 m² construidos.

Esta altura de PB+13 es similar a otros edificios de la ciudad. En las siguientes imágenes se señalan otros edificios de Pamplona en un entorno cercano con una altura similar a la que se propone. Se constata que autorizar una altura de PB+13 en este solar no supondría una excepción en el entorno urbano de los barrios de San Juan, Iturrama, etc.



En la siguiente imagen se identifican 22 edificios de altura similar o superior a PB+13 en un entorno cercano:

ALTURAS ENTORNO



01

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 49m
• Cota de Calle: +442m
• Cota mas alta: +491m

02

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 68m
• Cota de Calle: +444m
• Cota mas alta: +512m

03

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 53m
• Cota de Calle: +442m
• Cota mas alta: +493m

04

• Número de plantas: PS + Entrep + 14
• Altura Edificio: 50m
• Cota de Calle: +440m
• Cota mas alta: +490m

05

• Número de plantas: PS + 15
• Altura Edificio: 53m
• Cota de Calle: +431m
• Cota mas alta: +484m

06

• Número de plantas: PS + 12 + A
• Altura Edificio: 45m
• Cota de Calle: +438m
• Cota mas alta: +483m

07

• Número de plantas: PS + 10 + A + SA
• Altura Edificio: 60m
• Cota de Calle: +442m
• Cota mas alta: +502m

08

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 53m
• Cota de Calle: +441m
• Cota mas alta: +494m

09

• Número de plantas: PS + 18
• Altura Edificio: 64m
• Cota de Calle: +440m
• Cota mas alta: +504m

10

• Número de plantas: PS + 13
• Altura Edificio: 45m
• Cota de Calle: +438m
• Cota mas alta: +483m

11

• Número de plantas: PS + 12
• Altura Edificio: 44m
• Cota de Calle: +444m
• Cota mas alta: +488m

12

• Número de plantas: PS + 18
• Altura Edificio: 62m
• Cota de Calle: +444m
• Cota mas alta: +500m

13

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 49m
• Cota de Calle: +446m
• Cota mas alta: +495m

14

• Número de plantas: PS + 12
• Altura Edificio: 44m
• Cota de Calle: +448m
• Cota mas alta: +492m

15

• Número de plantas: PS + 12 + A
• Altura Edificio: 45m
• Cota de Calle: +449m
• Cota mas alta: +494m

16

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 49m
• Cota de Calle: +447m
• Cota mas alta: +496m

17

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 53m
• Cota de Calle: +447m
• Cota mas alta: +500m

18

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 50m
• Cota de Calle: +448m
• Cota mas alta: +498m

19

• Número de plantas: PS + 16
• Altura Edificio: 54m
• Cota de Calle: +448m
• Cota mas alta: +502m

20

• Número de plantas: PS + 14
• Altura Edificio: 55m
• Cota de Calle: +440m
• Cota mas alta: +501m

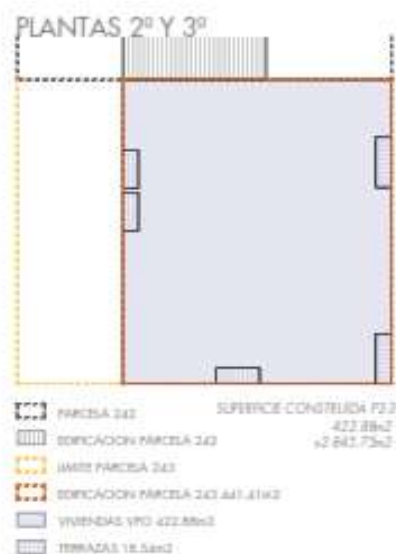
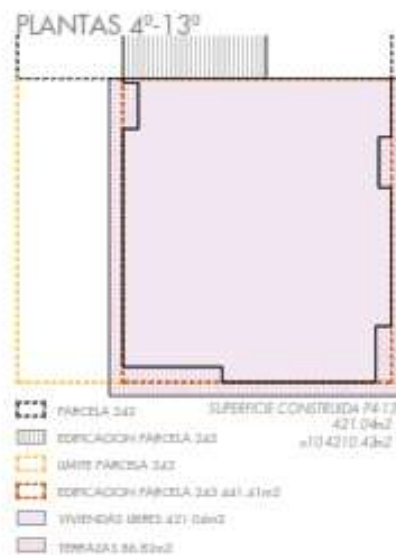
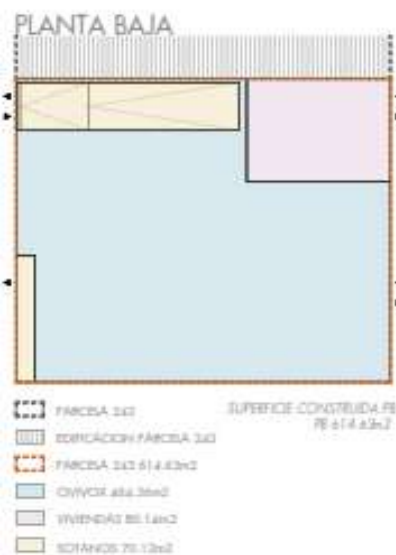
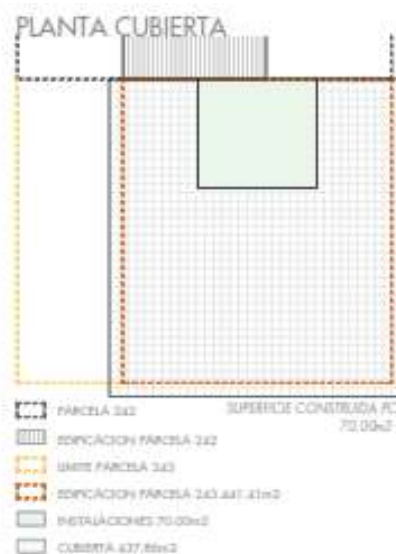
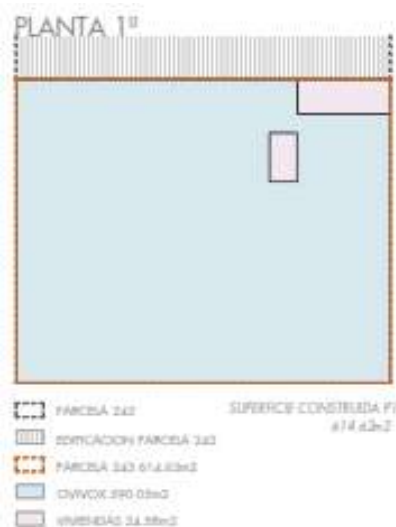
21

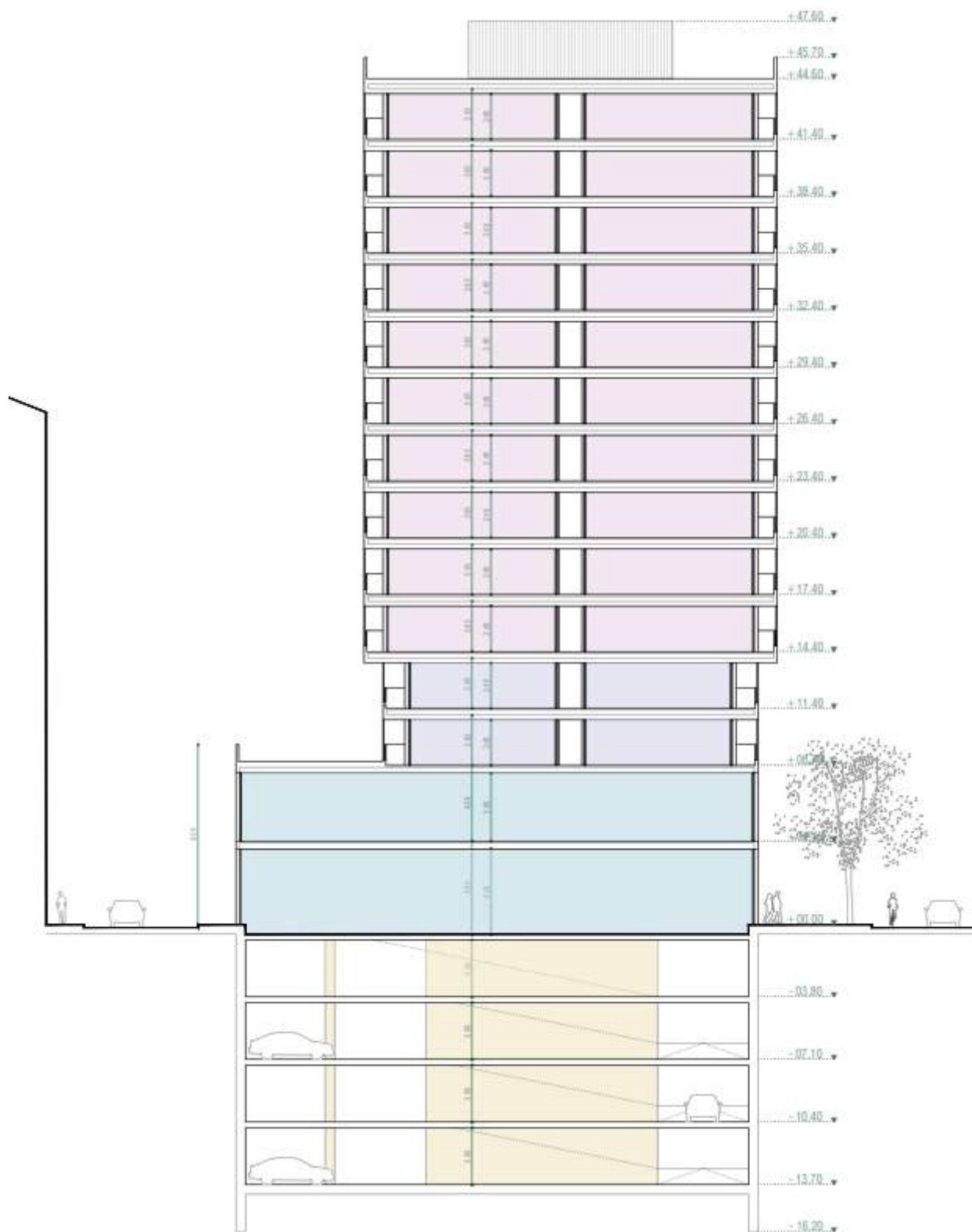
• Número de plantas: PS + 15
• Altura Edificio: 54m
• Cota de Calle: +444m
• Cota mas alta: +498m

22

• Número de plantas: PS + 15
• Altura Edificio: 52m
• Cota de Calle: +440m
• Cota mas alta: +492m

Se aportan a continuación esquemas de las plantas y sección e infografías de esta alternativa.







7.4 ALTERNATIVA 3: B+16 REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACION EN PB, P1 Y P2

Se implantaría un uso residencial (viviendas libres y protegidas), en un edificio con una altura de PB+16. En la planta baja, primera y segunda se implantaría una dotación pública (Civivox en tres plantas)

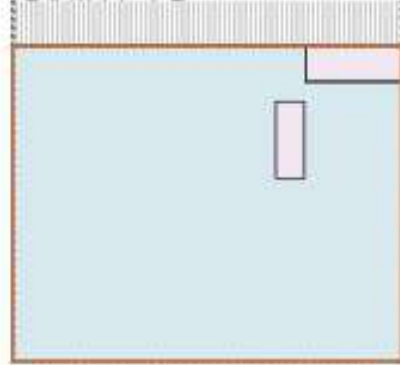
De las plantas de uso residencial, Se prevé destinar cuatro plantas a vivienda protegida y el resto a viviendas libres.

- Número de viviendas aproximado: 56 viviendas (16 viviendas protegidas y 40 viviendas libres).
- Superficie aproximada del Civivox: 1.600 m² construidos.

La justificación de la de PB+16, en base a la existencia de otros edificios de Pamplona en un entorno cercano con una altura similar a la que se propone es similar a la realizada en la alternativa 2 (B+13).

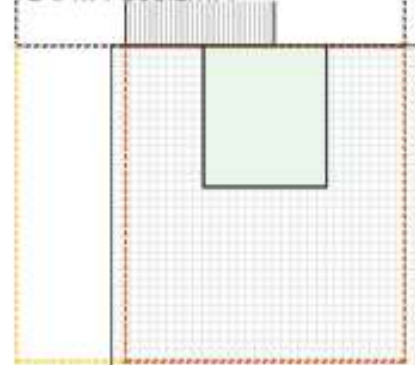
Se aportan a continuación esquemas de las plantas y sección e infografías de esta alternativa.

PLANTA 1ª Y 2ª



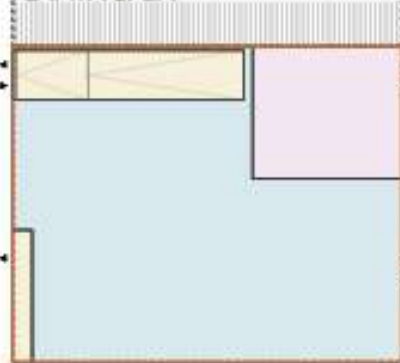
- PARCELA 243 SUPERFICIE CONSTRUIDA P1-2 614,63m2
- EDIFICACION PARCELA 243 421.229,25m2
- PARCELA 243 814,63m2
- CIVILES 386,13m2
- VIVIENDAS DE 29m2

PLANTA CUBIERTA



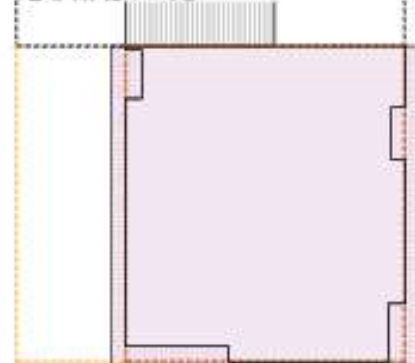
- PARCELA 243 SUPERFICIE CONSTRUIDA PC 87,50m2
- EDIFICACION PARCELA 243
- UNITE PARCELA 243
- EDIFICACION PARCELA 243 441,61m2
- INSTALACIONES 87,50m2
- CUBIERTA 420,36m2

PLANTA BAJA



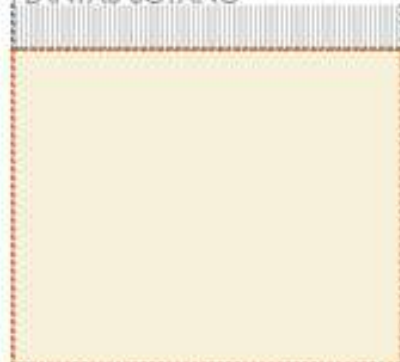
- PARCELA 243 SUPERFICIE CONSTRUIDA PB 614,63m2
- EDIFICACION PARCELA 243
- PARCELA 243 814,63m2
- CIVILES 443,38m2
- VIVIENDAS PB 13m2
- SOTANOS PB 13m2

PLANTAS 7ª-16ª



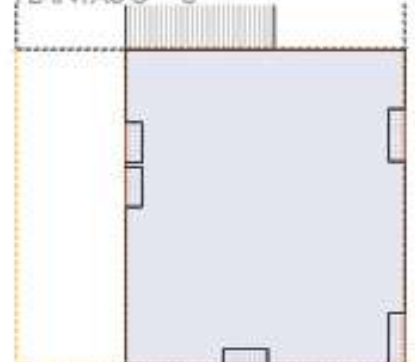
- PARCELA 243 SUPERFICIE CONSTRUIDA P7-16 421,04m2
- EDIFICACION PARCELA 243 410,4210,43m2
- UNITE PARCELA 243
- EDIFICACION PARCELA 243 441,61m2
- VIVIENDAS LIBRES 421,04m2
- TERRAZAS 86,82m2

PLANTAS SOTANO

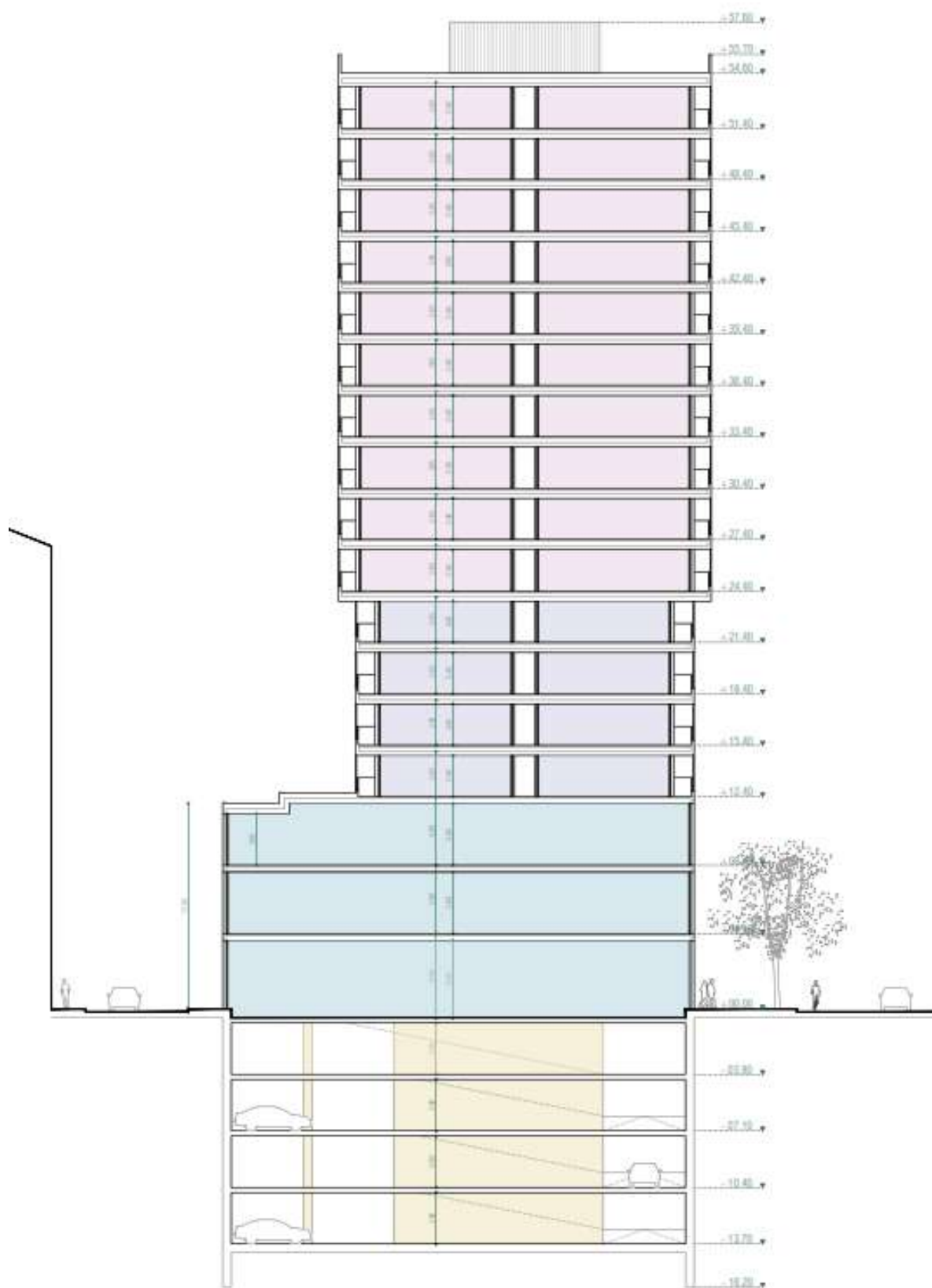


- PARCELA 243 SUPERFICIE CONSTRUIDA PS SOTANO 614,63m2
- EDIFICACION PARCELA 243
- PARCELA 243 814,63m2
- SOTANOS 614,63m2

PLANTAS 3ª - 6ª



- PARCELA 243 SUPERFICIE CONSTRUIDA P3-6 422,88m2
- EDIFICACION PARCELA 243 410,4210,43m2
- UNITE PARCELA 243
- EDIFICACION PARCELA 243 441,61m2
- VIVIENDAS VPO 422,88m2
- TERRAZAS 18,54m2





8 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Resumen de alternativas:

- Alternativa 0. Mantener el edificio existente con su uso actual (oficinas)
- Alternativa 1. Sustituir el edificio actual por un bloque residencial con un volumen similar (B+7)
- Alternativa 2. Sustituir el edificio actual por un bloque de B+13. En este bloque se destinarían las dos primeras plantas a una dotación (Civivox), las plantas 2 y 3 a vivienda protegida y las plantas 4 a 13 a vivienda libre.
- Alternativa 3. Sustituir el edificio actual por un bloque de B+16. En este bloque se destinarían las tres primeras plantas a una dotación (Civivox), las plantas 3 a 6 a vivienda protegida y las plantas 7 a 16 a vivienda libre.

La actuación que se pretende realizar supone una regeneración de la ciudad en la medida que permite sustituir un edificio actualmente sin uso, sustituyendo unas instalaciones y oficinas que actualmente no son necesarias, por un uso residencial acorde con el entorno.

En este sentido, en todas las alternativas (con excepción de la alternativa 0) se propone sustituir el uso actual de oficinas por un uso residencial.

Cabe señalar que la ampliación del parque de viviendas que conlleva la actuación, tanto en régimen de viviendas libres como en régimen de protección pública, ayudará a mitigar el problema de falta de demanda de viviendas actual.

Con la propuesta de las alternativas 2 y 3, se permite dotar al barrio de San Juan/Donibane de un Civivox. Se trata de una dotación local largamente demandada por la ciudadanía de un barrio con una importante densidad de población y que, a diferencia de otros barrios de la ciudad, carece hoy en día de esta dotación social y cultural.

La altura que se propone está en consonancia con otras edificaciones del entorno cercano, tal y como se ha expuesto anteriormente. En ningún caso se plantea una ruptura del paisaje urbano, toda vez que se mantiene el ritmo y las proporciones de las edificaciones con frente a una calle tan emblemática de la ciudad como es la Avenida de Bayona. El edificio se plantea como un hito urbano en esquina (Avenida de Bayona – C/ Martín Azpilicueta), que albergará una dotación singular al servicio del barrio de San Juan, por lo que se significa también en altura.

Desde el punto de vista de la viabilidad económica de la actuación, es necesario plantear un mayor número de plantas que las de las edificaciones colindantes, en la medida que se está proponiendo una cesión de dos plantas enteras para una dotación pública, Civivox, y que (en aplicación de la legislación vigente) se debe destinar a viviendas en régimen de protección pública parte de las nuevas viviendas.

Desde el punto de vista ambiental, la actuación no supone una afección negativa. El nuevo edificio se realizará con unos criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética acordes con las exigencias actuales y superiores al edificio que se sustituye.

Por último, desde el punto de vista económico, la actuación supone una mejora para la hacienda municipal en la medida que se obtendrán ingresos derivados de la construcción de un nuevo edificio residencial (ICIO, IBI, etc.) y no se generan costes por nuevos espacios a mantener, etc. Todo ello se justificará oportunamente en la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que se presentará como documento del PEAU.

9 MARCO LEGAL.

Cualquier de las alternativas que requieren la tramitación de un PEAU derivado del incremento de la superficie edificable y del número de viviendas, dan lugar a una **actuación de dotación** toda vez que estas son 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. Estas actuaciones llevan inherentes la obligación de efectuar determinadas cesiones

a) Participación en las plusvalías y reequilibrio dotacional

Conforme al artículo 96.2 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), los propietarios están obligados a los siguientes deberes:

Artículo 96. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán los deberes señalados en el punto anterior, a los que se añaden los siguientes:

a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

El artículo 55.7 del DFL 1/2017 establece la posibilidad de ajustar las cesiones para espacios dotacionales y de servicios en los suelos urbanos en los que se prevean Actuaciones de Dotación, como es el caso:

Artículo 55. Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.

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

Se compensarán las cesiones requeridas, tanto por el 10% del incremento del aprovechamiento como por las cesiones para dotaciones públicas derivadas del incremento de la superficie edificable de uso residencial, por la cesión libre y gratuita de las primeras plantas del edificio al Ayuntamiento de Pamplona para la ubicación de un Civivox.

b) Vivienda protegida.

La actuación prevista conlleva un incremento de la capacidad residencial por lo que resultará preciso destinar parte de esta a viviendas en régimen de protección pública,

El artículo 541.a) del DFL 1/2017 (TRLFOTU) establece el siguiente porcentaje como reserva para viviendas protegidas:

Artículo 54. Determinaciones sobre vivienda.

1. El planeamiento urbanístico deberá incluir determinaciones para asegurar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes: el 50 % de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización.

10 TRAMITACIÓN

La tramitación de estos instrumentos de planeamiento urbanístico que se enmarca en las competencias exclusivamente municipales viene regulada en el artículo 72 TRLFOTU:

- Proceso de participación, consultivo y previo que se caracterizará a través del Plan de Participación, fase del proceso al que pertenece este documento.
- 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)

En el transcurso de la tramitación se deberán solicitar los informes sectoriales que corresponda por los servicios obligatorios que se puedan ver afectados y en este caso también a la Dirección General de Aviación Civil/ AESA por el incremento de la altura de la edificación en una parcela incluida dentro de la afección del aeropuerto de Pamplona. A este respecto se señala que se han realizado gestiones previas ante AESA y se cuenta con su visto bueno a todas las alternativas planteadas (incluso a la de PB+16).

En caso de que así lo determine el órgano ambiental sustantivo, que por aplicación del artículo 10.3 de la Ley Foral 17/2020 de 16 de diciembre Reguladora de las actividades con incidencia ambiental es el Ayuntamiento de Pamplona, de forma paralela a la tramitación urbanística se sustanciaría la tramitación del procedimiento ambiental tendente a la obtención del Informa favorable mediante una evaluación ambiental estratégica simplificada.

11 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

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) 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 se configura como el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte:

- la Memoria de Viabilidad que versa sobre asuntos que podemos tildar como "privados" ya que 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 monetización de ciertos deberes de cesión;
- y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan, como para su

El PEAU contendrá un completo análisis de estos parámetros respecto de la propuesta de ordenación que lo componga, y si bien es cierto que el art. 7 TRLFOTU señala que el plan de participación debe hacer referencia a la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica, ello no implica que deba cuantificarse desde ese momento la totalidad de las alternativas, salvo en el caso en que esta sea la principal cuestión para decantarse por una u otra, sino que el precepto persigue que las alternativas que se presenten reflejen actuaciones y ordenaciones que no incurran manifiestamente en inviabilidad, y por lo tanto pongan en riesgo su materialización, o que supongan cargas inasumibles o insostenibles para el Ayuntamiento en cuestión; por cuanto en ese caso no podrían reputarse como verdaderas alternativas.

11.1 VIABILIDAD ECONÓMICA.

Constituye esta la concreción de la viabilidad económica de la actuación entendiendo por la misma la previsión de ingresos (ventas) y gastos (costes de construcción, promoción y repercusión de suelo), para que, como señala la legislación, se produzca un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la ordenación, en el caso que nos ocupa las alternativas planteadas se efectúan precisamente en los términos en los que precisamente las mismas son viables, por cuanto el objetivo último del planeamiento es su ejecución.

Como premisa para determinar la viabilidad de la propuesta debe tenerse en cuenta que estamos hablando de una construcción única en la que van a convivir dependencias públicas (Civivox) y dependencias privadas (viviendas), y entre estas viviendas libres y viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección. Esto implica que los costes de construcción de la edificación se deben repercutir entre elementos de diferente naturaleza que por lo tanto cuentan con una capacidad para absorber o asumir dichos costes en diferente grado de intensidad.

Por otro lado, el potencial beneficio de dicha edificabilidad también es muy dispar, así las plantas de Civivox tienen la condición de cesión por lo que no computan a efectos de viabilidad y las viviendas de protección oficial cuentan con un precio de venta fijado por Gobierno de Navarra a través de los módulos que se aprueban anualmente y que en concreto para el año 2026 se concretan en el módulo ponderado en 1648,59 €/m² útil (1.479,11 €/m² útil el módulo sin ponderar), estando las viviendas libres en posición de poder atender a valores de mercado.

Las alternativas planteadas contienen un equilibrio entre todos estos parámetros

11.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA HACIENDAS PÚBLICAS

En el desarrollo de la actuación (sustitución del actual edificio de oficinas por un edificio residencial), el Ayuntamiento de Pamplona, en su calidad de Administración actuante, no soporta ningún gasto: compra de suelo, derribo, coste de ejecución del nuevo edificio, etc.

Por otra parte, conforme al Convenio suscrito, el Ayuntamiento recibirá libre y gratuitamente, el espacio destinado a Civivox. En la alternativa propuesta, un local en planta baja y primera destinado con una superficie aproximada de 1.000 m². El coste de las obras interiores para habilitar este local se incluirá dentro de las inversiones municipales para el acondicionamiento de los equipamientos públicos.

En cuanto a ingresos puntuales, la actuación implica el ingreso del ICIO y tasas por la licencia municipal de obras, que se puede estimar en 300.000 € (B+7), 500.000 € (B+13) y 600.000 € (B+16).

En cuanto a ingresos recurrentes se contemplan los que se derivan de las nuevas viviendas: Impuesto de Bienes Inmuebles.

CONCLUSIÓN: La propuesta urbanística es viable económicamente y sostenible desde el punto de vista económico para la hacienda municipal.

En cualquier caso, el Planeamiento, incluirá la correspondiente justificación de memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que garantice la misma.

12 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado que constituirá el punto de partida para la redacción del PEAU

En Pamplona a, 14 de enero de 2026.

Luis Turiel Díaz
Arquitecto

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.

Laura Lamana
deUrban abogados S.C.

ANEXO II. PRESENTACIÓN POWERPOINT SESIÓN 26.01.2026



**PROCESO DE PARTICIPACIÓN
PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN
URBANA EN LA PARCELA 243_3
DE PAMPLONA**

AVENIDA BAYONA 38

**Sesión de participación
Lunes 26 de enero de 2026
CIVICAN**



Sesión participación

Explicación proceso participación

Ambito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación



Sesión participación

Explicación proceso participación

Ámbito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

SESIÓN DE PARTICIPACIÓN

1. RECIBIMIENTO DE ASISTENTES Y PRESENTACIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO
2. EXPLICACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN
3. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS
4. AVANCE DE ORDENACIÓN
5. PREGUNTAS Y SUGERENCIAS





Sesión participación

Explicación proceso participación

Ámbito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- ✓ **Dar a conocer** la actuación pretendida para el ámbito
- ✓ Generar un **espacio de debate y consulta**
- ✓ Recibir **aportaciones/sugerencias** e incorporarlas en su caso a la tramitación del PEAU



PARTICIPACIÓN EFECTIVA Y REAL. *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**



MAPEO DE AGENTES.

- Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Pamplona
- Foro ciudadano:
 - ✓ Titulares de las edificaciones colindantes.
 - ✓ Asociaciones del Barrio de San Juan
 - San Juan Xar
 - Asociación comerciantes Martín Azpilicueta
 - As. comerciantes San Juan / Ermitagaña / Mendebalde
 - ✓ Ciudadanía general



2. EXPLICACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- ✓ **Jornada Informativa-Participativa:** *hoy*
- ✓ **Participación on-line:** Posibilidad de aportar sugerencias durante 20 días desde la celebración de la Jornada en el mail:
info@deurbanabogados.com
- ✓ **Asunto:** “Participación PEAU Av. Bayona 38”
- ✓ **Sesión de Retorno:** Tras la sesión Informativa y finalizado el plazo de sugerencias.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN



2. EXPLICACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

SESIÓN INFORMATIVA

PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA A LA ELABORACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)
PARCELA CATASTRAL 243 DEL POL. 3 DE PAMPLONA

Av. BAYONA 38.

OBJETO: GENERACIÓN DE UNA DOTACIÓN (CIVIVOX)
Y VIVIENDA (LIBRE Y PROTEGIDA).



CONVOCA:



LUGAR: AUDITORIO DE CIVICAN
FECHA: LUNES 26 DE ENERO DE 2026.
HORA: 18.00 h.



AUDITORIO CIVICAN
LUNES 26 ENERO, 18.00 h.





Sesión participación

Explicación proceso participación

Ambito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

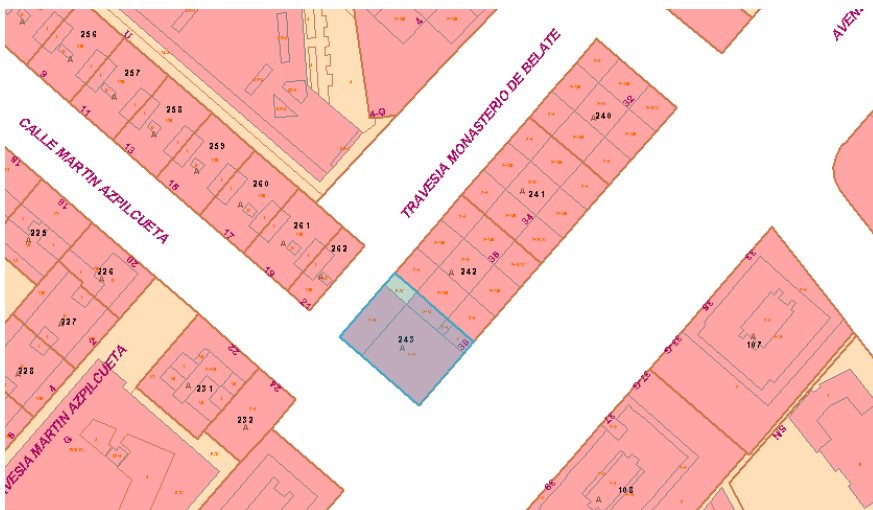
Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN: PARCELA 243_3



Av. Bayona 38



Sesión participación

Explicación proceso participación

Ámbito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

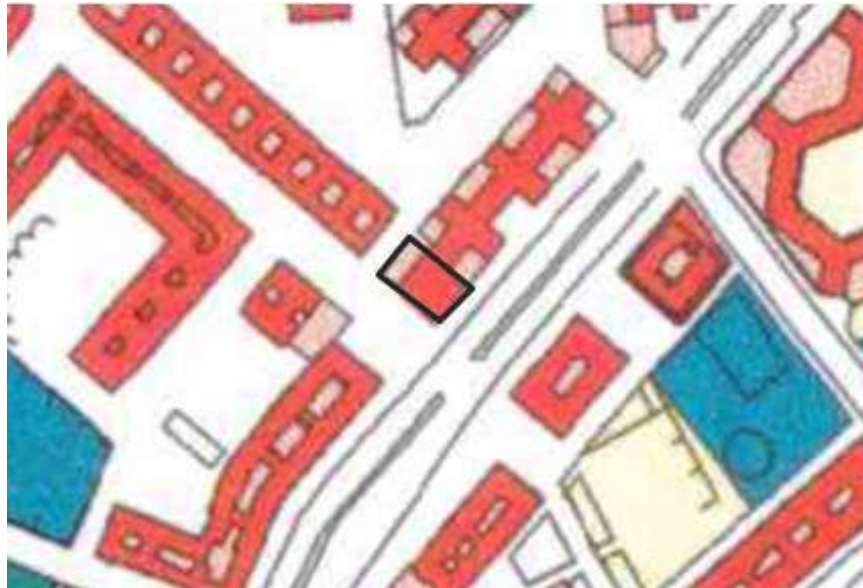
Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE



Suelo urbano y urbanizable

Usos pormenorizados

- Residencial colectivo
- Residencial unifamiliar
- Comercial



- Alineación oficial
- Alineación interior
- B + 4 Alturas
- Límite unidad integrada
- Límite de ámbito de ordenación
- XVI Unidad integrada
- S.O.-4 Unidad de actuación
- A.R.Z.-1 Áreas de reparto. Suelo urbano
- A.R.S.-1 Áreas de reparto. Suelo urbanizable

4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE



Plan Municipal de Pamplona
Homologación y adaptación a la L.F. 35/2.002
Normativa Urbanística Particular

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

	Unidad Integrada	Nombre
Superficie m ²	XIII	Z-1
Localización	Comprende el barrio de San Juan, desde la Taconera hasta la Avda. Sancho el Fuerte y C/ Arcadio María Larraona; y desde Pío XII a la carretera del Cementerio.	

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Mantener y mejorar la estructura existente, dotando al ámbito de más equipamientos y reurbanizando algunos espacios públicos.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo	Urbano.
Categoría	Consolidado.
Usos	Residencial colectivo, equipamientos y parque.



Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda
y Ordenación del Territorio

BON de: 30 MAYO 2007

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

CONDICIONES GENERALES

Se mantienen los usos y edificaciones que estén legalizados, así como la estructura básica.

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

1) **Conservación y reforma:** Actuación directa.

2) **Ampliación:** No se permite.

En parcelas dotacionales será de aplicación la Normativa Urbanística General.

3) **Sustitución:** E.D. que defina alineaciones, alturas y rasantes.

- | | |
|------------------|-----------------|
| a. Parcelario: | El actual |
| b. alineaciones: | Las actuales. |
| c. Alturas: | ≤ las actuales. |

APROBACIÓN PROVISIONAL

21 SET 2006

EL SECRETARIO



Plan Municipal de Pamplona
Homologación y adaptación a la L.F. 35/2.002
Normativa Urbanística Particular

- d. Fondo máximo:
- e. Ocupación de parcela: ≤ las actuales.
- f. Superficies edificables máximas: ≤ las actuales.
- g. Usos propuestos: Los actuales.
- h. Número máximo de viviendas:
- i. Condiciones de proyecto:
- j. Aparcamientos: Según lo establecido en la Normativa Urbanística General.
- k. Otros:

BON de: 30 MAYO 2007

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE

Desarrollo del Plan

Sistema de actuación Actuación directa

ELEMENTOS PROTEGIDOS

Ver catálogo

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

Reurbanización: articulación peatonal entre las plazas Obispo Irurita, Monasterio de Azuelo y trasera de C/ Virgen del Puy.

Entorno de la Cárcel según se gráfia en planos: se prolongará Monasterio de Urdax hasta Monasterio de Irache y la C/ San Roque tendrá carácter secundario, reduciéndose su sección rodada.

Se creará un recorrido peatonal desde Pío XII hasta la Avda. Bayona, junto al Colegio de San Cernin y el Centro Cívico.

4 CONDICIONES DE REORDENACIÓN

Desarrollo: P.E.R.I. que defina los usos, alineaciones y alturas para la Unidad Básica, así como las condiciones edificatorias de la nueva ordenación

Condiciones: Se mantendrá la estructura básica viaria y de espacios libres, aunque pueda transformarse la tipología edificatoria de bloques por otras (manzanas,...)

Como mínimo deberá mantenerse y si es posible aumentar la dotación actual de espacios libres y equipamientos.

Volumen ≤ actual.



Sesión participación

Explicación proceso participación

Ámbito de la actuación

Proyecto urbanístico vigente

Objetivos PEAU

Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

Convenio Ayto. Pamplona / Propiedad: Pleno 5 de junio de 2025

1_ Dotar al barrio de San Juan/Donibane de la necesaria dotación de un **CIVIVOX**, reivindicada recurrentemente por la ciudadanía durante muchos años, muy difícil de conseguir en un barrio tan consolidado. Dotación complementaria a las existentes.

civivox



2_ **Regeneración urbana del barrio de San Juan.** Sustitución de un edificio sin uso y con una tipología no adecuada a su entorno.



3_ **Ampliar el parque de viviendas en Pamplona,** tanto en régimen de viviendas libres como en régimen de protección pública.

5. OBJETIVOS DEL PEAU.

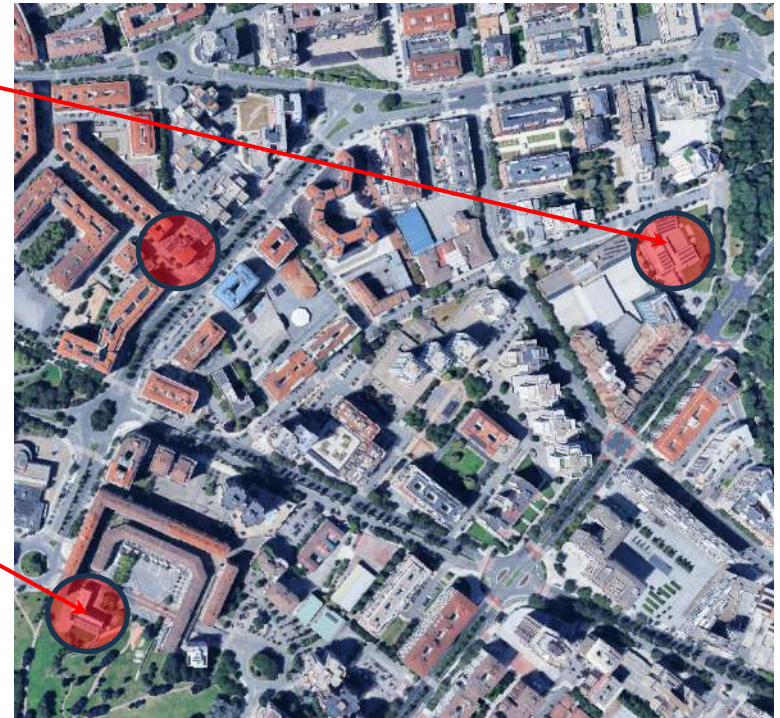
CIVIVOX: **Dotación complementaria** a las ya existentes en el Barrio de San Juan.



Civican

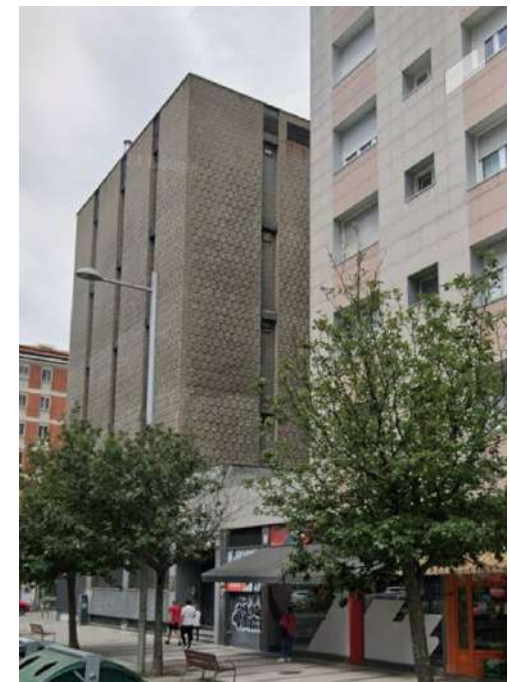


Biblioteca Yamaguchi



5. OBJETIVOS DEL PEAU.

Regeneración urbana. Reurbanización de la Travesía del Monasterio de Belate



No afección de luces y vistas hacia Av. Bayona 36.





Sesión participación

Explicación proceso participación

Ámbito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

ALTERNATIVA 0. MANTENER EL USO TERCIARIO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE



- Edificio vacío, y en continua degradación.
- Se desaprovecha una oportunidad de mejora de la ciudad.
- No existe una demanda de oficinas para su ubicación en un edificio de estas características.



ALTERNATIVA 1. USO RESIDENCIAL EN UN VOLUMEN SIMILAR (B+7)



- Actuación directa. Lo que propone el planeamiento vigente.
- No aporta ninguna ventaja a las dotaciones de la ciudad.
- No mejora el espacio urbano: las cesiones se monetizarían.
- Incremento del parque residencial
- Datos:
 - Número aprox. viviendas: 28 viv.
 - 5 viv. protegidas
 - 23 viviendas libres.
 - Sup. constr. aprox. Civivox: 0 m²
 - Reurbanización Travesía: 0 m²

6. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 2. B+13. REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACIÓN PB Y P1



PB Y P1: CIVIVOX

P2 Y P3: VPP

P4 A P13: VL

- Se incrementan las dotaciones de la ciudad y el parque residencial.
- Datos:
 - Número aprox. viviendas: 48 viv.
 - 10 viviendas protegidas
 - 38 viviendas libres.
 - Sup.constr. aprox. Civivox: 1.000 m²
 - Reurbanización Trav.: 215 m²



6. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

ALTURAS DE EDIFICIOS



6. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

01

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 49m
- . Cota de Calle: +442m
- . Cota mas alta: +491m

02

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 68m
- . Cota de Calle: +444m
- . Cota mas alta: +512m

03

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 53m
- . Cota de Calle: +442m
- . Cota mas alta: +495m

04

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 50m
- . Cota de Calle: +440m
- . Cota mas alta: +490m

05

- . Numero de plantas: PB + 15
- . Altura Edificio: 53m
- . Cota de Calle: +431m
- . Cota mas alta: +484m

06

- . Numero de plantas: PB + 12 + A
- . Altura Edificio: 45m
- . Cota de Calle: +438m
- . Cota mas alta: +483m

07

- . Numero de plantas: PB + 16 + A + SA
- . Altura Edificio: 60m
- . Cota de Calle: +442m
- . Cota mas alta: +502m

08

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 53m
- . Cota de Calle: +441m
- . Cota mas alta: +494m

09

- . Numero de plantas: PB + 18
- . Altura Edificio: 64m
- . Cota de Calle: +440m
- . Cota mas alta: +504m

10

- . Numero de plantas: PB + 13
- . Altura Edificio: 45m
- . Cota de Calle: +438m
- . Cota mas alta: +483m

11

- . Numero de plantas: PB + 12
- . Altura Edificio: 44m
- . Cota de Calle: +444m
- . Cota mas alta: +488m

12

- . Numero de plantas: PB + 18
- . Altura Edificio: 62m
- . Cota de Calle: +444m
- . Cota mas alta: +506m

13

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 49m
- . Cota de Calle: +446m
- . Cota mas alta: +495m

14

- . Numero de plantas: PB + 12
- . Altura Edificio: 44m
- . Cota de Calle: +448m
- . Cota mas alta: +492m

15

- . Numero de plantas: PB + 12 + A
- . Altura Edificio: 45m
- . Cota de Calle: +449m
- . Cota mas alta: +494m

16

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 49m
- . Cota de Calle: +447m
- . Cota mas alta: +496m

17

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 53m
- . Cota de Calle: +447m
- . Cota mas alta: +500m

18

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 50m
- . Cota de Calle: +448m
- . Cota mas alta: +498m

19

- . Numero de plantas: PB + 16
- . Altura Edificio: 54m
- . Cota de Calle: +448m
- . Cota mas alta: +502m

20

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 55m
- . Cota de Calle: +446m
- . Cota mas alta: +501m

21

- . Numero de plantas: PB + 15
- . Altura Edificio: 54m
- . Cota de Calle: +444m
- . Cota mas alta: +498m

22

- . Numero de plantas: PB + 15
- . Altura Edificio: 52m
- . Cota de Calle: +440m
- . Cota mas alta: +492m

6. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS



C/ Monasterio de Belate 1
PB+E+14

Av. Barañain 111
PB+16+A



C/ Monasterio de Fitero 34
PB+15

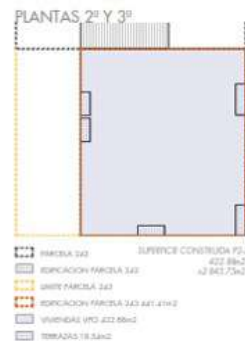
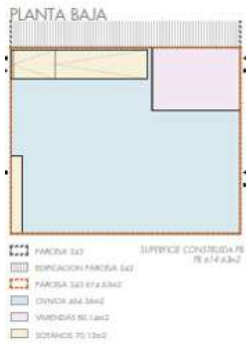
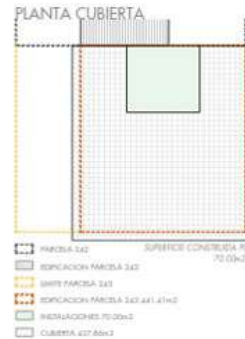
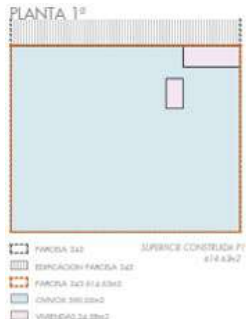
Av. Sancho el Fuerte 26
PB+14



Afección aeronáutica: Respuesta favorable de AESA

6. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 2. B+13. REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACIÓN PB Y P1ª



ALTERNATIVA 3. B+16. REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACIÓN PB, P1 Y P2



PB, P1 Y P2: CIVIVOX

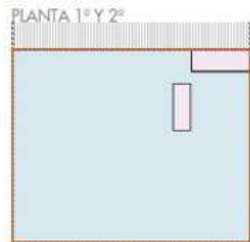
P3 A P6: VPP

P7 A P16: VL

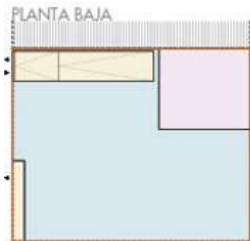
- Se incrementan las dotaciones de la ciudad y el parque residencial.
- Datos:
 - Número aprox. vivs.: 56 viv.
 - 16 viviendas protegidas
 - 40 viviendas libres.
 - Sup. constr. aprox. Civivox: 1.600 m²
 - Reurbanización Trav.: 215 m²

6. PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 3. B+16. REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACIÓN PB, P1 Y P2



*** PARCELA 342 SUPERFICIE CONSTRUIDA P1+2
814.63m²
a2 122' 23m²
*** PARCELA 342 EDIFICACIÓN PARCELA 342
*** PARCELA 342 61 y 63m²
*** CNVOCA 386.23m²
*** VIVIENDAS 38.29m²



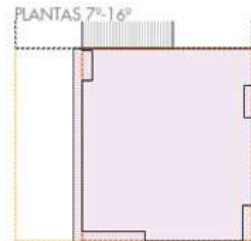
*** PARCELA 342 SUPERFICIE CONSTRUIDA P0
79.814.43m²
*** PARCELA 342 EDIFICACIÓN PARCELA 342
*** PARCELA 342 61 y 63m²
*** CNVOCA 461.29m²
*** VIVIENDAS 98.13m²
*** SOTANOS 70.13m²



*** PARCELA 342 SUPERFICIE CONSTRUIDA P0
SOTANOS 14.43m²
*** PARCELA 342 EDIFICACIÓN PARCELA 342
*** PARCELA 342 61 y 63m²
*** SOTANOS 14.43m²



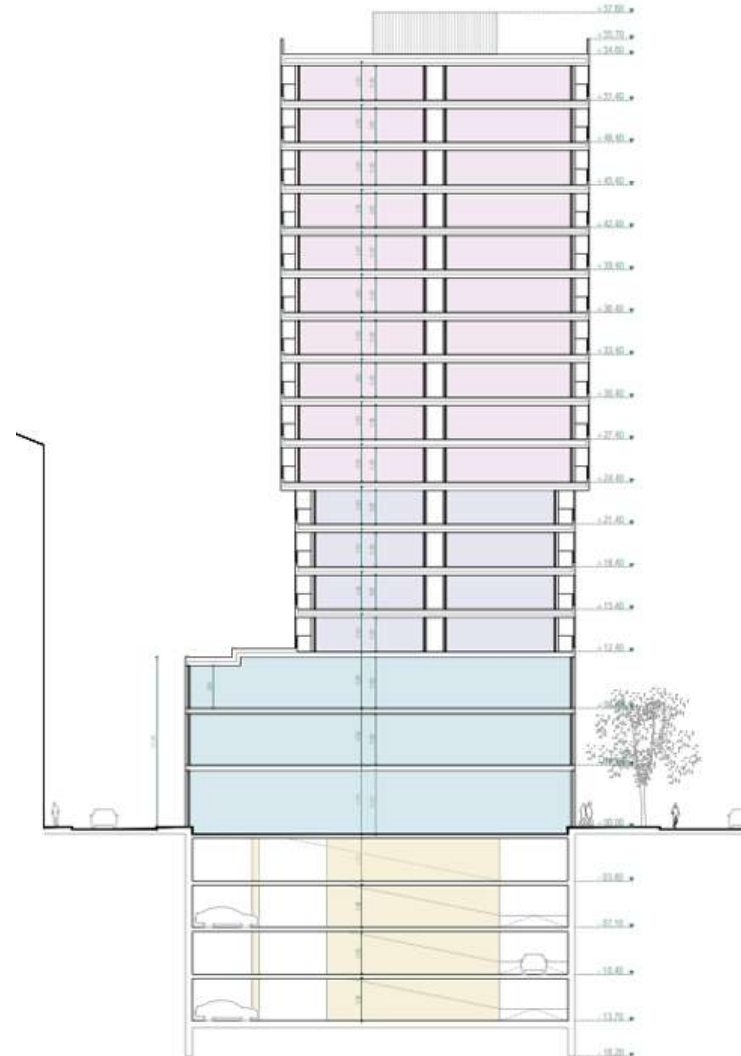
*** PARCELA 342 SUPERFICIE CONSTRUIDA P0
87.30m²
*** PARCELA 342 EDIFICACIÓN PARCELA 342
*** LIMITE PARCELA 342
*** EDIFICACIÓN PARCELA 342 441.41m²
*** INSTALACIONES 87.55m²
*** CUBIERTA 430.56m²



*** PARCELA 342 SUPERFICIE CONSTRUIDA P7-16
401.04m²
a10 42' 10.43m²
*** PARCELA 342 EDIFICACIÓN PARCELA 342
*** LIMITE PARCELA 342
*** EDIFICACIÓN PARCELA 342 441.41m²
*** VIVIENDAS 188.61 421.56m²
*** TERRAZAS 94.62m²



*** PARCELA 342 SUPERFICIE CONSTRUIDA P3-6
422.88m²
a8 169' 7m²
*** PARCELA 342 EDIFICACIÓN PARCELA 342
*** LIMITE PARCELA 342
*** EDIFICACIÓN PARCELA 342 441.41m²
*** VIVIENDAS VPO 422.88m²
*** TERRAZAS 18.54m²





Sesión participación

Explicación proceso participación

Ámbito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

7. MARCO LEGAL

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN:

Incremento de la superficie edificable y del número de viviendas en Suelo Urbano.

PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS Y REEQUILIBRIO DOTACIONAL:

Se compensarán las cesiones requeridas, tanto por el 10% del incremento del aprovechamiento como por las cesiones para dotaciones públicas derivadas del incremento de la superficie edificable de uso residencial, por la cesión libre y gratuita de las primeras plantas del edificio al Ayuntamiento de Pamplona para la ubicación de un Civivox.

10% APROV. + DOT  **CIVIVOX**

VIVIENDA PROTEGIDA:

50% de la nueva capacidad residencial, conforme al artículo 54 del DFL 1/2017 (TRLFOTU).

50% INCREMENTO RESIDENCIAL : VPP

TRAMITACIÓN_ PEAU:

Modificación de las determinaciones urbanísticas en Suelo Urbano.



**EQUILIBRIO
INCREMENTO APROVECHAMIENTO
Y CESIONES**



Sesión participación

Explicación proceso participación

Ámbito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

8. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VIABILIDAD ECONOMICA



«Factibilidad»

VIABILIDAD: La actuación es viable desde el punto de vista económico.



- Construcción única: Civivox + VPP + VL. Repercusión de costes.
- Distintos valores de venta (Módulo ponderado VPP 2026: 1.684,59 €/m2 útil)
- Equilibrio entre estos parámetros
- Se ajusta al Convenio aprobado por el Ayuntamiento.

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



«Impacto en la Hacienda pública»

SOSTENIBILIDAD: La actuación es económicamente sostenible para la hacienda pública (Ayuntamiento de Pamplona)



Gastos: Ninguna de las alternativas propuestas implica inversión municipal

Ingresos: Tasas e Impuestos:

- Directos: contribución urbana, impuesto de actividad económica y plusvalías.
- Indirectos: impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras y por la tramitación administrativa.

El Ayuntamiento recibe libre y gratuitamente el espacio destinado a Civivox.

El PEAU incluirá la correspondiente memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.



Sesión participación

Explicación proceso participación

Ámbito de la actuación

Planeamiento urbanístico vigente

Objetivos PEAU

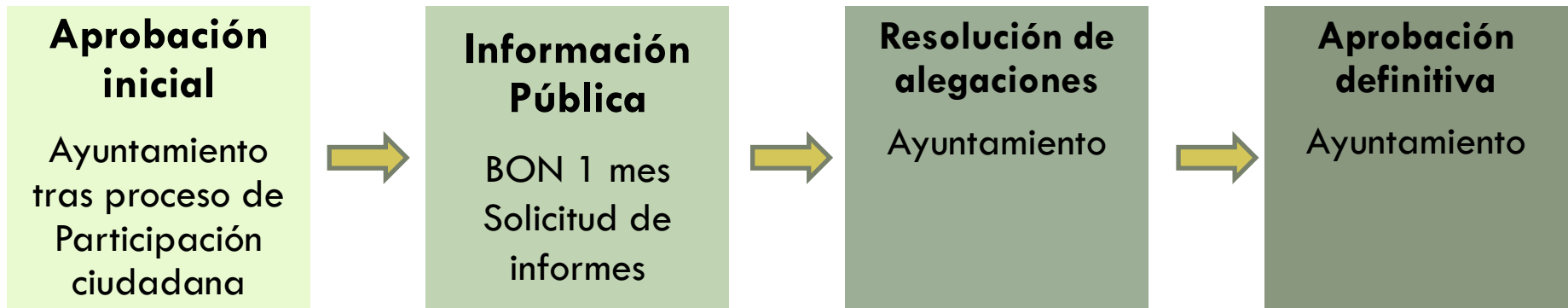
Alternativas

Marco legal

Viabilidad económica

Tramitación

9. MARCO NORMATIVO. TRAMITACIÓN.



- **SESIÓN INFORMATIVA**

26 de enero de 2026 a las 18.00 h en el Auditorio Cívico

- **APORTACIÓN DE SUGERENCIAS**

Hasta el **16 de febrero de 2026**

- En la dirección de correo electrónico

info@deurbanabogados.com

Asunto: “Participación PEAU Av. Bayona 38”

- **PRESENTACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN**

Quedará expuesto en la página web del Ayto. de Pamplona





**PROCESO DE PARTICIPACIÓN
PREVIO A LA ELABORACIÓN
DEL PLAN ESPECIAL DE
ACTUACIÓN URBANA EN LA
PARCELA 243_3 DE
PAMPLONA**

AVENIDA BAYONA 38

MUCHAS GRACIAS