

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

PARCELA CATASTRAL 240 DEL POLIGONO 22

LOCAL/OFICINA SITUADA EN LA PLANTA SEGUNDA DE BLOQUE DE VIVIENDAS, PORTAL DE CR ANSOAIN Nº12

ANSOÁIN

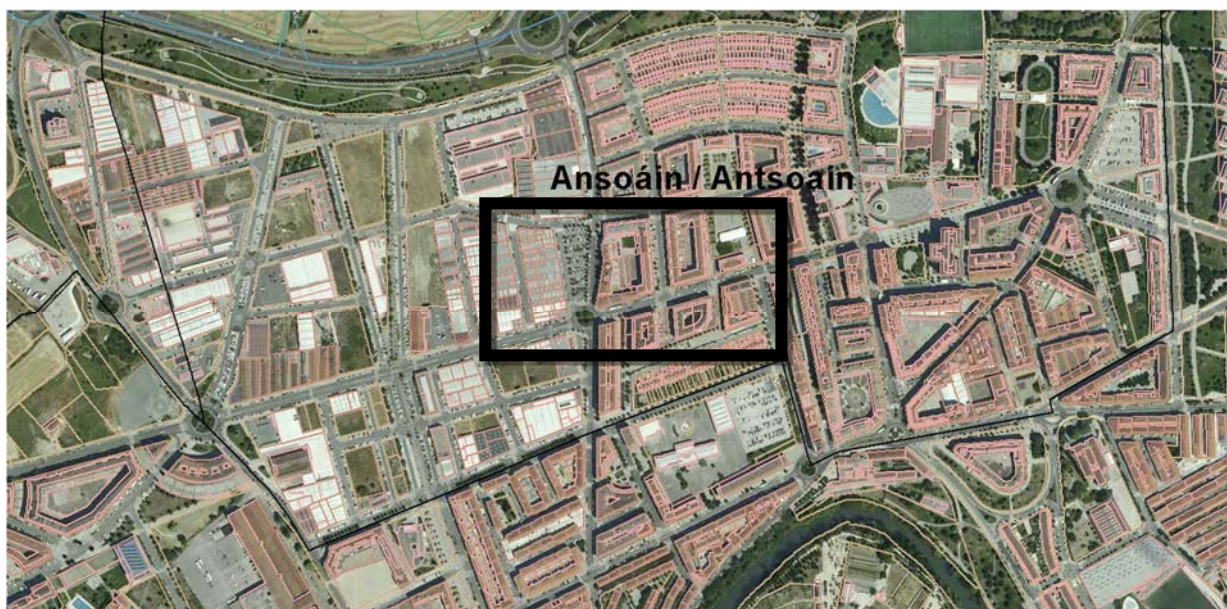
PROMOTOR: AGUILAR AÑAZCO KATHERIN LIZBETH Y JIMENEZ ERAZO ERIK DAVID

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) SOBRE PARCELA CATASTRAL 240 DEL POLÍGONO 22 DE ANSOÁIN

1. INTRODUCCIÓN

Se pretende la tramitación ante el Ayuntamiento de Ansoáin, tal y como se ha indicará en los apartados posteriores, de un Plan Especial de Actuación Urbana sobre la parcela catastral 240 del polígono 22 de Ansoain, ámbito en Suelo Urbano Consolidado situado al oeste del casco urbano residencial, en uno de los ejes principales de la localidad (Carretera Ansoain) que conecta directamente con la vía PA-30 (Ronda norte de Pamplona), parcelas enclavada en la parte central de la localidad, próxima a la zona de actividad económica.

Se adjunta a continuación extracto de orto fotografía aérea, superpuesta con el catastro, donde se marca la ubicación del ámbito de actuación del PEAU:



De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (en adelante TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se presenta este Plan de Participación Ciudadana con objeto de cumplir la premisa de que

... la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses

Según la Ley Foral 11/2012, de 21 junio, de la Transparencia y Gobierno Abierto, participación ciudadana es
la intervención e implicación de la ciudadanía en los asuntos públicos.

Dicha ley foral integra además el Principio de participación y colaboración ciudadana en el que la Administración Pública, en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios, ha de garantizar que la ciudadanía, tanto individual como colectivamente, pueda participar, colaborar e implicarse en los asuntos públicos.

Tal y como establece el documento denominado “Criterios para la elaboración y aplicación del Plan de Participación en los Instrumentos de Ordenación Urbanística” elaborado en enero del año 2019 por el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra, que se ha tenido en cuenta para el contenido y desarrollo del presente Plan de Participación

La participación ciudadana aporta la intervención e implicación activa de la ciudadanía en los asuntos públicos y en el proceso de toma de decisiones de los mismos.

Se desarrolla mediante la aplicación de una serie de metodologías combinadas de información, consulta y mecanismos específicos que faciliten el intercambio de ideas, la deliberación y la construcción colectiva.

Tiene, por tanto, un marcado carácter multidireccional, donde todas las partes actuantes intercambian opiniones y visiones y culmina en un resultado colectivo.

Se producen interacciones cruzadas que pueden enriquecer el discurso y hacerlo más realista y adaptado a las circunstancias.

2. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN

Tal y como se establece en la legislación urbanística, los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones del PGM con la finalidad de regular actuaciones de rehabilitación edificatoria, actuaciones de dotación y de reforma o renovación de la urbanización, y pueden prever actuaciones de nueva urbanización.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 77.6 del TRLFOTU:

la modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana

Estos instrumentos, tal y como establece el artículo 7 del TRLFOTU, estarán sometidos a un proceso de participación ciudadana previo a su aprobación inicial.

Tal y como establece el documento “Criterios para la elaboración y aplicación del Plan de Participación en los Instrumentos de Ordenación Urbanística” elaborado en enero del año 2019 por el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra, en base a las implicaciones que conlleva cada uno de estos instrumentos de desarrollo, se pueden diferenciar dos tipos de participación: simplificada o completa

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una Participación Completa, que se corresponde con aquellos instrumentos que pueden contener modificaciones pormenorizadas de la ordenación recogida en el PGM y aquellos que sus determinaciones no vienen recogidas en los PGM.

Como se explica en los siguientes apartados, el planeamiento vigente establece un uso residencial para la edificación existente en la parcela catastrales 240 del polígono 22 de Ansoáin. Igualmente, se establece una limitación en el número de viviendas que se corresponde con el resultado de dividir la superficie construida del uso de vivienda por 110 m². Con posterioridad a la aprobación del presente PEAU, tal y como es preceptivo, se solicitará la preceptiva licencia de obras y de primera ocupación de la nueva vivienda pretendida.

Los objetivos principales del presente Plan de Participación son la comunicación, consulta y deliberación del contenido del mismo, en particular:

Comunicación.

En el marco en que nos encontramos implica un hecho consciente de transmisión de información, adaptado al público objetivo al que se dirige, de manera que el mensaje enviado sea comprensible y significativo para dicho receptor. La información debe ser accesible considerando el público al que va dirigida.

Para ello, se ha preparado un dossier informativo y esquemático que se enviará conjuntamente a la invitación a los agentes intervinientes, de fácil lectura y comprensión, que se explicará detalladamente en la reunión informativa a realizar en dependencias municipales

Consulta.

Supone un avance cualitativo en la participación mediante una interpelación a la ciudadanía. Tiene carácter bidireccional con intercambio de ideas y pareceres. La consulta es activa, requiere de instrumentos específicos para recabar opiniones, propuestas, valoraciones... siendo preciso que se adapte a la tipología de personas con las que se va a contactar.

El formato del proceso de participación supone una acción de “ida y vuelta” de manera que, tras una primera explicación de la propuesta, los participantes en las diferentes actuaciones (reunión presencial, presentación de aportaciones, ...) puedan compartir su información, dudas y experiencia al respecto, indicando posible problemática o diagnóstico previo, que ayuden a mejorar el contenido del documento tramitable.

Deliberación.

Es un proceso previo a la toma de una decisión en la cual la ciudadanía considera hechos relevantes desde diversos puntos de vista y dialoga con otros para pensar críticamente sobre las diferentes opciones posibles, ampliando de este modo sus perspectivas, opiniones y entendimiento. Implica un análisis de las cuestiones a tratar, de manera colectiva, para clarificar las prioridades y decisiones a tomar.

Una vez realizadas las explicaciones y puesta en común de la información por todas las partes, se produce un debate sosegado donde se analizan y se estudian las diferentes propuestas y/o alternativas, que pueden ser las incluidas en el presente Plan de Participación u otras que puedan surgir del debate.

Todas estas cuestiones se recogerán en un acta de la sesión o sesiones que puedan derivarse del proceso de participación y tendrán su plasmación final en el preceptivo documento de “Conclusiones al Proceso de Participación”, que se incorporará como Anexo al Plan Especial de Actuación Urbana.

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

El uso global del edificio – residencial - y el régimen de compatibilidad de usos del planeamiento, determinan las actividades que pueden llevarse a cabo en las diferentes plantas, a saber:

- Vivienda, cumpliendo la determinación del número máximo de viviendas determinado por la fórmula:
 - o Superficie construida/110 m²

Dado que se pretende incluir la modificación del actual uso de oficina por vivienda para un inmueble situado en la planta segunda del edificio en el presente documento, podría considerarse a todos los ciudadanos del municipio dentro de los agentes intervinientes en el presente Proceso de Participación o bien únicamente a los propietarios de las viviendas incluidas en el propio edificio.

En base a criterios municipales a otros PEAU recientes, se ha optado por la primera opción, puesto que se considera que la conversión de otros usos a vivienda es un tema que puede tener interés a nivel general en otros ámbitos del municipio.

Por ello, se han identificado como agentes o entidades interesadas en el Plan Especial de Actuación Urbana a todos los habitantes del municipio, y a los representantes del Ayuntamiento de Ansoáin, como entidad competente en la tramitación del planeamiento.

4. ENTORNO URBANO

La manzana donde se emplaza la actuación se encuentra en el centro del casco urbano, en el límite de la zona residencial colindante al área de actividad económica de la localidad. Esta área de vivienda fue construida en torno al año 2000, pero se mantuvo dentro de la ordenación el edificio objeto del presente documento, construido en los años 60 y según los criterios edificatorios del momento, con un concepto más alejado de la idea actual de ciudad.

Como puede apreciarse en las fotografías históricas que se adjuntan a continuación, esta zona surgió como un conjunto de naves industriales aisladas, desligado completamente de la trama urbana del área metropolitana de Pamplona, hasta su reconversión reciente como un barrio residencial más de la ciudad.



Fotografía histórica, años 1956-57. Fuente: sitna



Fotografía histórica, años 1966-71. Fuente: sitna

Los siguientes desarrollos urbanos de la localidad, como puede apreciarse en las ortofotografías adjuntas, colmataron el espacio, llegando a generar un continuo urbano con Ezcaba, Rochapea y Chantrea.



Fotografía histórica, año 1982. Fuente: sitna



Ortofotografía aérea años 1998-2000. Fuente: sitna



Ortofotografía aérea año 2017. Fuente: sitna

5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La propuesta de actuación urbanística que se somete a proceso de PARTICIPACIÓN ante el Ayuntamiento de Ansoáin afecta a la planta segunda del edificio situado en el siguiente inmueble, y respectiva parcela catastral:

Carretera Ansoáin nº 12. parcela 240, polígono 22. Superficie 303,55 m²

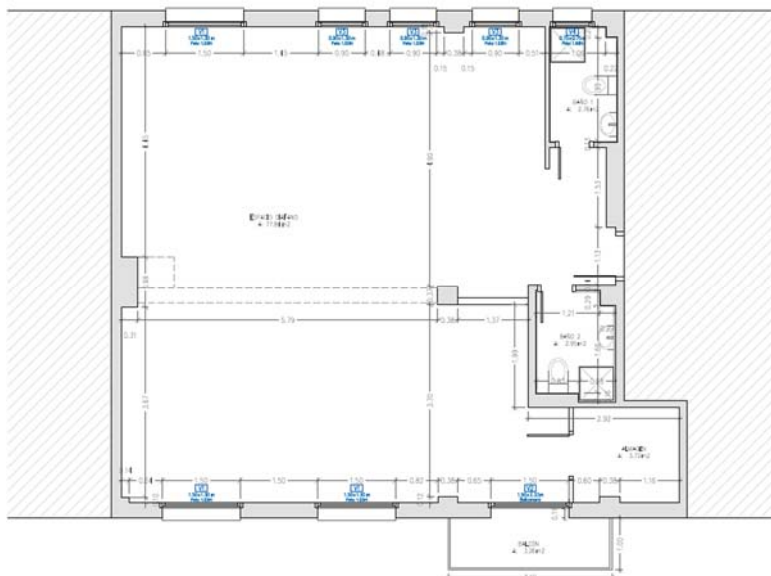
Se adjunta a continuación un esquema donde se ubica la situación del ámbito de la propuesta de actuación.



Emplazamiento de la actuación en el borde del casco urbano residencial

Forma parte de la manzana delimitada por las calles Berriobide, Rigoberta Menchu, Avenida Hermanos Noain y carretera Ansoáin. La parte de la manzana afectada por la presente propuesta ocupa una superficie total de 303,55m² en planta, de los cuales 213,83 m² corresponden a espacio edificado bajo viviendas en altura (4 plantas elevadas) y los 89,72 m² restantes corresponden a planta baja en interior de patio de manzana, delimitado por las alineaciones interiores de las plantas elevadas, en interior de parcela.

En la actualidad, el espacio incluido en el ámbito de actuación está ocupado por una oficina, cuyo estado actual se aporta a continuación:



Se adjuntan a continuación algunas fotografías del estado actual del edificio y del inmueble:



Detalle de la fachada a vía pública

La planta baja del edificio se ha adecuado con un uso residencial, para viviendas, con acceso independiente y diferenciado del resto del edificio, directo desde la calle, como puede observarse en la siguiente fotografía:



Detalle de viviendas en planta baja



Detalle interior del descansillo de acceso a las oficinas



Detalle del interior de la actual oficina

6. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

El planeamiento urbanístico vigente en Ansoáin es el Plan General Municipal (en adelante PGM), aprobado definitivamente mediante Orden Foral 121E/2018, de 8 de noviembre, de la Consejera del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local (publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 239, de 13 de diciembre de 2018) y vigente desde la publicación de su normativa urbanística en el BON nº 85, del 03 de mayo de 2019.

El inmueble objeto de la presente propuesta se ubica en la planta segunda de edificio de viviendas existente, sita en la manzana descrita en los apartados anteriores, ocupando la mitad de la planta edificada según se ha descrito.

La manzana se encuentra situada en la UNIDAD DE ORDENACION CONSOLIDADA: CRC del citado PGM, documento vigente de planeamiento. Se adjunta extracto del plano de gestión:



Los parámetros que regulan la Unidad de Ordenación son los expresados en el cuadro que se muestra a continuación, extraído de la normativa urbanística particular.

UNIDAD DE ORDENACION CONSOLIDADA: CR. (CCR, COR2, COR3, CC)

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO: El definido gráficamente.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

EDIFICABILIDAD

En este ámbito de ordenación, la edificabilidad permitida en cada parcela es la que se deduce del proyecto de reparcelación y planeamiento de desarrollo aprobado para dicho ámbito

REGULACIÓN DE USOS:

Usos pormenorizados: se definen gráficamente.

Usos detallados: se estará a lo dispuesto con carácter general. (Art. 27 de las Normas Urbanísticas Generales).

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación oficial: se establecen gráficamente.
- Alineación de fachada obligatoria: son las establecidas gráficamente. Se prohíben los retranqueos en planta baja y en plantas elevadas.
- Alineación interior: se define gráficamente.
- Alineación alternativa: se establece gráficamente.
- Altura máxima: se establece gráficamente.
- Se consolidan los edificios existentes.
- Únicamente pueden realizarse las siguientes actuaciones constructivas:
 - 1.- Aquéllas propias del mantenimiento de lo existente y que en aplicación de la ordenanza de edificación puedan ejecutarse.
 - 2.- Aquéllas que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, tales como colocación de dobles ventanas, cierre de terrazas cubiertas y colocación de puerta cancela en viviendas unifamiliares. En estos casos la solución se adoptará para todo el frente de la edificación y requerirá de la presentación de la documentación precisa que contendrá el estado actual y lo propuesto.
 - 3.- Igualmente pueden admitirse cuantas actuaciones tendentes a mejorar la calidad de las viviendas existentes que sean posibles en la edificación actual por exigencias de adecuación de accesibilidad a las viviendas, de mejora energética, o de dotación de trasteros vinculados a las viviendas en los edificios existentes.

Todo ello de conformidad con las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística General para Suelo Urbano Consolidado del presente Plan (Art. 34), en la Ordenanza de Edificación y en la legislación sectorial aplicable en cada caso; y aun cuando tales actuaciones comporten la ocupación de espacios exteriores al edificio (patios de parcela) para instalación de ascensores y/o la reforma del propio edificio incluida su cubierta.

GESTIÓN:

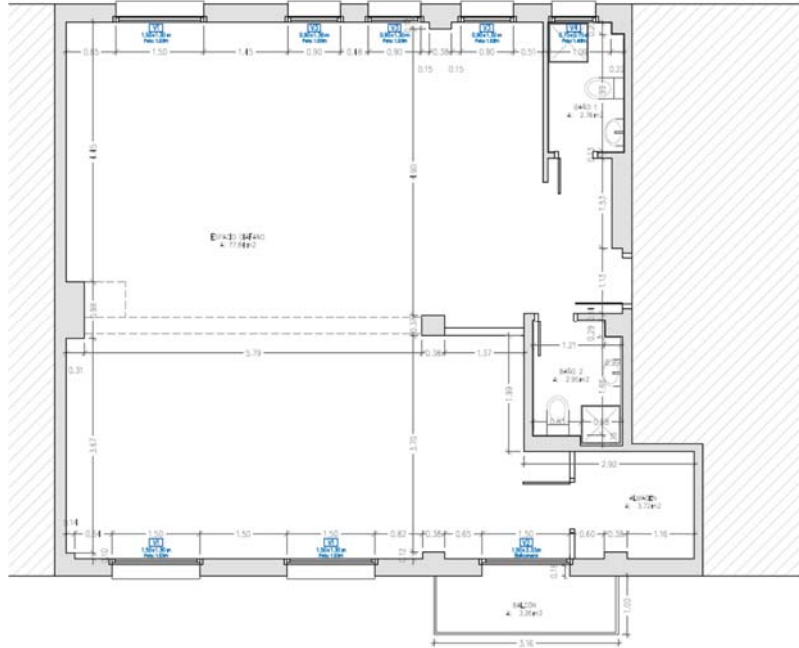
Se actuará asistemáticamente, mediante los Proyectos de Edificación o de Rehabilitación precisos.

En resumen, se trata de un inmueble ubicado en Suelo Urbano Consolidado, calificado con uso global residencial y uso pormenorizado existente de oficina en un ámbito residencial, con viviendas en el resto de las plantas, incluida la planta baja.

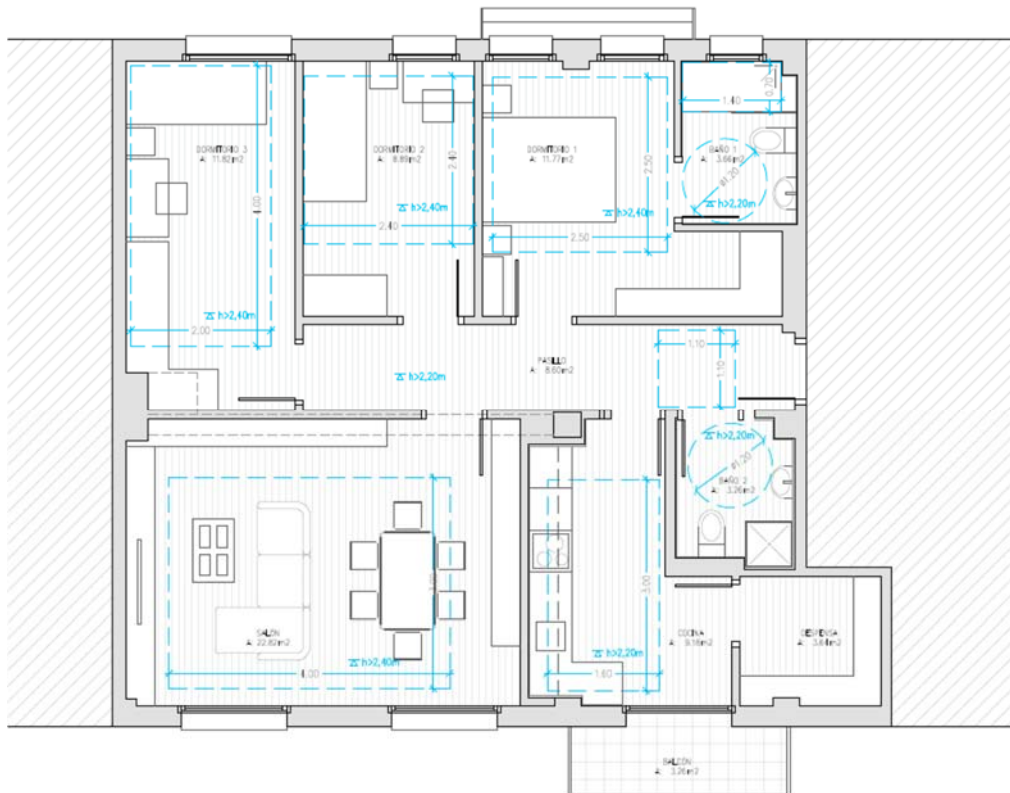
7. RESÚMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL P.E.A.U.

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, el Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) plantea una única actuación relevante en cuanto a la modificación de determinaciones pormenorizadas del planeamiento vigente, que es la posibilidad de transformar una oficina actual en una vivienda.

Se adjunta a continuación una propuesta de distribución de vivienda, no vinculante, y que se incluye en el presente documento a los únicos efectos de justificar el posible cumplimiento de la normativa de habitabilidad:



Estado actual



Propuesta, con justificación de estancias (habitabilidad)

La vivienda se desarrolla en una sola planta, ocupando el 100% de la superficie de la actual oficina.

Su programa separa la zona de día, con salón-comedor y cocina con frente a la fachada oeste, con tres dormitorios y dos baños en la parte este de la vivienda (ver documentación gráfica).

Se mantienen los huecos existentes en fachada, para ventilación e iluminación de las diferentes estancias.

En resumen, se plantea una propuesta de actuación encaminada a mejorar la situación de un inmueble (oficina) vacío actuales, con dos objetivos principales:

- Posibilitar la adecuación interior para una nueva vivienda en el edificio.
- Evitar el deterioro ocasionado por la inevitable falta de ocupación del local.

El punto de partida de la propuesta se centra en la singularidad asociada al entorno del ámbito de actuación, tanto en su emplazamiento como en su disposición, de uso claramente residencial.

En el presente documento se aporta una posible solución de intervención, a los efectos de explicar adecuadamente la propuesta, pudiendo variar la distribución interior de la vivienda planteada. La justificación del espacio de aparcamiento privado se realizará en el preceptivo proyecto técnico que se redacte, para licencia municipal.

De acuerdo con estas premisas, en la propuesta se plantea la adecuación del local para una nueva vivienda, utilizando el mismo acceso que existe actualmente, a través del núcleo de comunicación vertical del edificio.

Se mantienen todas las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente, así como el resto de las pormenorizadas no incluidas en el PEAU que se presente, en particular las alineaciones y la edificabilidad máxima, que no varían en su conjunto.

Asimismo, y pese a plantearse un cambio del uso actualmente utilizado, en la práctica no supondrá una variación significativa pues se mantiene el uso global del edificio (residencial) y no varía la disposición de huecos de las fachadas del edificio. Existen numerosas actuaciones recientes en Pamplona y localidades colindantes, para edificios de similares características y tipología.

8. NORMATIVA PROPUESTA

Según lo establecido en la normativa actual, artículo 38, “el número de viviendas de referencia que corresponden a cada parcela será el resultado de dividir la superficie construida del uso de vivienda por 110 m²c”.

La actuación que se presenta en el presente documento propone permitir el uso residencial (una nueva vivienda) sobre un inmueble actualmente destinado a oficina, que dispone de una superficie construida total de 101,40 m² (ver documentación gráfica) en planta segunda. Por tanto, se propone incrementar la densidad de viviendas para permitir una nueva vivienda en el inmueble citado.

Para la consecución de los objetivos marcados en el presente documento de PARTICIPACIÓN, se deberá tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana, según lo establecido en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), para el ámbito de actuación definido en planos y las determinaciones pormenorizadas indicadas, en particular:

- Clasificación de suelo: Se mantiene como Suelo Urbano Consolidado.
 - o Se corresponde con una Actuación de Dotación.
- Calificación de suelo:
 - o Se mantiene el uso global residencial.
 - o Se posibilita la adecuación interior de una oficina para su conversión en vivienda (planta segunda).
- Densidad: Se permite el incremento de una vivienda nueva, con respecto a la situación actual del edificio.
 - o Se posibilita la adecuación interior de una oficina para su conversión en vivienda (planta segunda).
- Vivienda protegida: no procede (art. 54.1.a del TRLFOTU)
- Edificabilidad: Se mantiene la ya prevista en el planeamiento vigente, esto es, la consolidación de la edificación existente.
- Aprovechamiento: se mantiene
- Alineaciones: no varían
- Alturas: no varían
- Otras determinaciones: las necesarias para permitir la adecuación interior de la actual oficina en vivienda

Para la tramitación y aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana por parte del Ayuntamiento de Ansoáin, se estará a lo establecido en los artículos 7 y 72 del TRLFOTU.

9. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: VALORACIÓN Y SELECCIÓN

Como el municipio de Ansoáin dispone de un planeamiento general y de desarrollo de la ordenación pormenorizada (Plan General Municipal) aplicable a la parcela catastral 240 del polígono 22, ya aprobado definitivamente hace apenas 5 años, partimos de la opción cero, que es la no ejecución del presente PEAU o mantenimiento de la situación actual, lo cual, en principio, no parece adecuado, debido a lo ya explicado en los apartados precedentes en relación a la inadecuación de las determinaciones urbanísticas actuales (uso) y a las necesidades de la propiedad. Así, se podría hablar de tres alternativas de ordenación:

a) Opción Cero: Mantener el planeamiento invariante.

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, y pese a la posibilidad urbanística de mantenimiento del uso actual del inmueble como oficina, la realidad es que los condicionantes actuales propios de la actividad en la zona suponen que el local se encuentre vacío, sin uso, y con riesgo de deterioro de este ante su inactividad. Esta opción está descartada actualmente, debido a la inadecuación del planeamiento a la realidad de la actividad económica de la zona y a las necesidades de la propiedad.

b) Opción Una: Propuesta actual.

Esta propuesta mantiene, en principio, la filosofía del planeamiento actual pero adecuado a la situación actual del propietario, permitiendo el mantenimiento del uso actual de oficina y posibilitando el uso residencial para una nueva vivienda en el local, sin incremento de edificabilidad.

Se trata por tanto de posibilitar el uso residencial en la actual oficina, para la adecuación del local desocupado y transformarlo en vivienda, manteniendo el acceso actual de manera que su transformación no afecte a la comunidad de vecinos ya existente, habitando un local actualmente desocupado.

Esta actuación permite la adecuación como vivienda, pretensión del promotor del presente documento, actuación compatible con los actuales usos existentes en el edificio (oficinas y viviendas).

c) Opción Dos: Mantener la ordenación vigente en el planeamiento, modificando el régimen normativo general de manera que se suprima la limitación del número máximo de viviendas para aquellas edificaciones existentes.

La superficie edificable y el uso aplicable a la parcela no varía, por lo que la imagen del conjunto permanece invariante, en relación con el planeamiento actual, pero supone riesgos de actuaciones de promoción inmobiliaria de división horizontal, que puedan afectar negativamente a la actual trama consolidada.

Esta propuesta, pese a posibilitar la transformación de la oficina en vivienda (pretensión principal del promotor del PEAU) debiera abordarse desde un punto de vista municipal, por parte del Ayuntamiento.

La Opción Una es la elegida, y se desarrollará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana que posibilite la actuación futura del propietario del inmueble, manteniendo la edificabilidad actual y con una ordenación urbanística similar a la existente, pero posibilitando el cambio de uso de la oficina actual a vivienda, que beneficiará al resto de usuarios de las viviendas actuales del edificio.

10. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La actuación propuesta que permite el cambio de uso de oficina a vivienda en interior de edificio existente, para adecuación del planeamiento vigente a las necesidades y expectativas de la propiedad, no requiere ningún acondicionamiento de urbanización ni de instalaciones urbanas diferentes a los previstos en el planeamiento aprobado (PGM), por lo que la presente propuesta no implica aumento de coste alguno ni para el propietario ni para la administración pública. Únicamente deberán costearse por parte del promotor los contadores de las acometidas domiciliarias de abastecimiento, saneamiento, electricidad,..., si así lo exigen las diferentes compañías suministradoras, que se incluirán en el preceptivo proyecto de ejecución de la edificación, del mismo modo que para la actual licencia de actividad de oficina.

Por todo ello, y dado que no existe coste de urbanización interior, la viabilidad económica de esta iniciativa de modificación de determinaciones urbanísticas que en la práctica permite ampliar los usos posibles en la parcela, manteniendo la edificabilidad que ya contempla para ella el planeamiento vigente, resulta acreditada por la propia existencia en la parcela de otros usos residenciales, así como por la prevista adecuación interior del local desocupado para su transformación en vivienda, y que es precisamente la actuación que motiva la previsión de este nuevo uso compatible con el actual de oficina.

Por lo que respecta a la Memoria de sostenibilidad económica de la propuesta de modificación de planeamiento, es decir, del impacto de la misma para la Hacienda municipal, y bien entendido que se trata de una actuación privada en parcela privada, que no afectará ni requerirá de intervención alguna en la urbanización del espacio público, de una parte, y desde la óptica de los ingresos para la Hacienda municipal, cabe mencionar las tasas por licencia urbanística municipal y el ICIO por la futura reforma destinada a acoger una nueva vivienda, y de manera más recurrente o como ingresos periódicos adicionales, el incremento de la partida del impuesto municipal de contribución urbana con el cambio de uso de oficina a vivienda.

Y desde la óptica de los gastos para la Hacienda municipal, ha de apuntarse que no se espera que la actuación obligue al Ayuntamiento a asumir mayores gastos o cargas, ni incremento de inversión alguno, ni siquiera de mantenimiento de la urbanización, pues se tratará de mantener los servicios que necesiten los usuarios, cuya capacidad no se aumenta, y por tanto es poco probable que se produzca un aumento significativo de los vehículos y personas que acuden a la parcela, con la salvedad del tránsito de vehículos que utilicen la vivienda, pero que no va a suponer un gasto añadido para las arcas municipales.

Las infraestructuras existentes en el edificio se estiman adecuadas y suficientes para la nueva vivienda prevista, sin olvidar el hecho nada desdeñable de que no se ha contemplado incremento de edificabilidad, que se mantiene en los mismos parámetros del planeamiento vigente, por lo que se ha de concluir que los equipamientos, dotaciones e infraestructuras en su día calculadas y ya ejecutadas para la edificabilidad prevista no se ven afectadas por la actuación propuesta.

En definitiva, la ejecución en su día de las determinaciones urbanísticas del futuro PEAU que seguirá a este Plan de Participación Ciudadana, no deberá implicar que el Ayuntamiento de Ansoáin deba hacerse cargo de ningún gasto adicional permanente en el tiempo derivado de esta actuación.

Las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales en este aspecto, ya que tan sólo se modifican los parámetros establecidos para posibilitar la adecuación de la actual oficina en vivienda, manteniéndose invariante la edificabilidad de la finca. Se entiende que la ordenación general del municipio es actualmente sostenible en cuanto al mantenimiento de los viales y espacios libres por parte del Ayuntamiento, y así seguirá siendo tras la modificación de la ordenación planteada en el presente documento.

11. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

La metodología propuesta por los técnicos que suscriben y la mercantil interesada en la adquisición del inmueble, como promotora del presente documento, y las herramientas utilizadas para la difusión del Plan Especial de Actuación Urbana y la participación ciudadana son las siguientes:

- Elaboración del presente Plan de Participación Ciudadana.
- Comunicación al Ayuntamiento de Ansoáin.
- Difusión y publicidad. Instalación de avisos informativos en los paneles municipales, así como su publicación en la página web del ayuntamiento.
- Sesión explicativa del contenido del documento a los agentes intervinientes en el proceso, definidos en el punto 3 del presente documento, a realizar en la Casa Consistorial de Ansoáin o en el lugar designado por el Ayuntamiento (se deberá concretar una fecha).
- Periodo de recogida de aportaciones, mediante registro de entrada en el ayuntamiento y/o correo electrónico del técnico que suscribe (adcnarra@adcarquitectos.es) incluyendo en el asunto el texto "PPC Carretera Ansoáin 12", durante 20 días, desde la aprobación y visto bueno del presente documento.
- Elaboración del documento de conclusiones al Proceso de Participación Ciudadana, tras el análisis de las aportaciones para su posible incorporación al PEAU.

12. CONCLUSIÓN

El presente documento, como parte integrante del Plan Especial de Actuación Urbana, manteniendo las determinaciones estructurantes y modificando las pormenorizadas señaladas, a nuestro entender, supone una propuesta coherente conforme a la normativa y legislación vigente y es un documento centrado en el interés general del Ayuntamiento, así como en el legítimo interés particular de los propietarios del inmueble y promotores de la modificación.

Los técnicos abajo firmantes consideran justificada la adecuación del presente documento a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicita su visto bueno y tramitación.

Ansoáin, a 30 de MAYO de 2025

Los arquitectos:



33426606Q
IGNACIO
AZCARATE (R:
B31830268)

Firmado digitalmente por 33426606Q IGNACIO
AZCARATE (R: B31830268)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0398/PUESTO
1/106827/26032025103507,
serialNumber=IDCES-33426606Q,
givenName=IGNACIO, sn=AZCARATE
SEMINARIO, cn=33426606Q IGNACIO
AZCARATE (R: B31830268), 2.5.4.97=VATES-
B31830268, o=ARQUITECTURA Y GESTION ADC
ARQUITECTOS SLP, c=ES
Fecha: 2025.06.02 18:24:08 +02'00'

D. Ignacio Azcarate Seminario
AdC Arquitectos

D. José Emilio Artacho Barrasa
AdC Arquitectos

En la página siguiente, se incorpora un texto que puede ser utilizado como anuncio del Proceso de Participación por parte del Ayuntamiento de Ansoáin, para la comunicación a los agentes y para el bando en el tablón y web municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, se hace público el inicio del proceso de participación ciudadana correspondiente al siguiente expediente:

Expediente:	Plan Especial de Actuación Urbana para la modificación de determinaciones urbanísticas pormenorizadas del P.G.M. en suelo urbano, en la parcela catastral 240 del polígono 22, de Ansoáin.	
Promotor:	AGUILAR AÑAZCO KATHERIN LIZBETH Y JIMENEZ ERAZO ERIK DAVID	
Objeto del PEAU:	Modificación de usos en planta segunda de edificación existente para posibilitar la adecuación de la oficina actual como vivienda	
Responsables del proyecto:	Ignacio Azcárate Seminario	
	José Emilio Artacho Barrasa	AdC Arquitectos

Pese a que la actuación no supone una afección significativa en su entorno, pues no varían las determinaciones de ordenación urbanística estructurante actualmente definidas en el planeamiento, por su posible afección al resto de usuarios de la edificación existente y que el inmueble objeto del presente documento se encuentra en el mismo emplazamiento, parcela residencial, **se propone la realización de una reunión explicativa destinada a los agentes ciudadanos implicados, identificados como todos los vecinos de la localidad.**

Asimismo, se anunciará el presente Plan de Participación del Plan Especial de Actuación Urbana en la web municipal y tablón de anuncios de la Casa Consistorial, habilitando un periodo no inferior a veinte días desde la publicación de este documento, para presentación de aportaciones y sugerencias, a través del registro de entrada municipal o del correo electrónico (adcnavarra@adcarquitectos.es) incluyendo en el asunto el texto "PPC Carretera Ansoáin 12"

ANEXO 1: CÉDULA PARCELARIA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble **31000000001691790ZH**

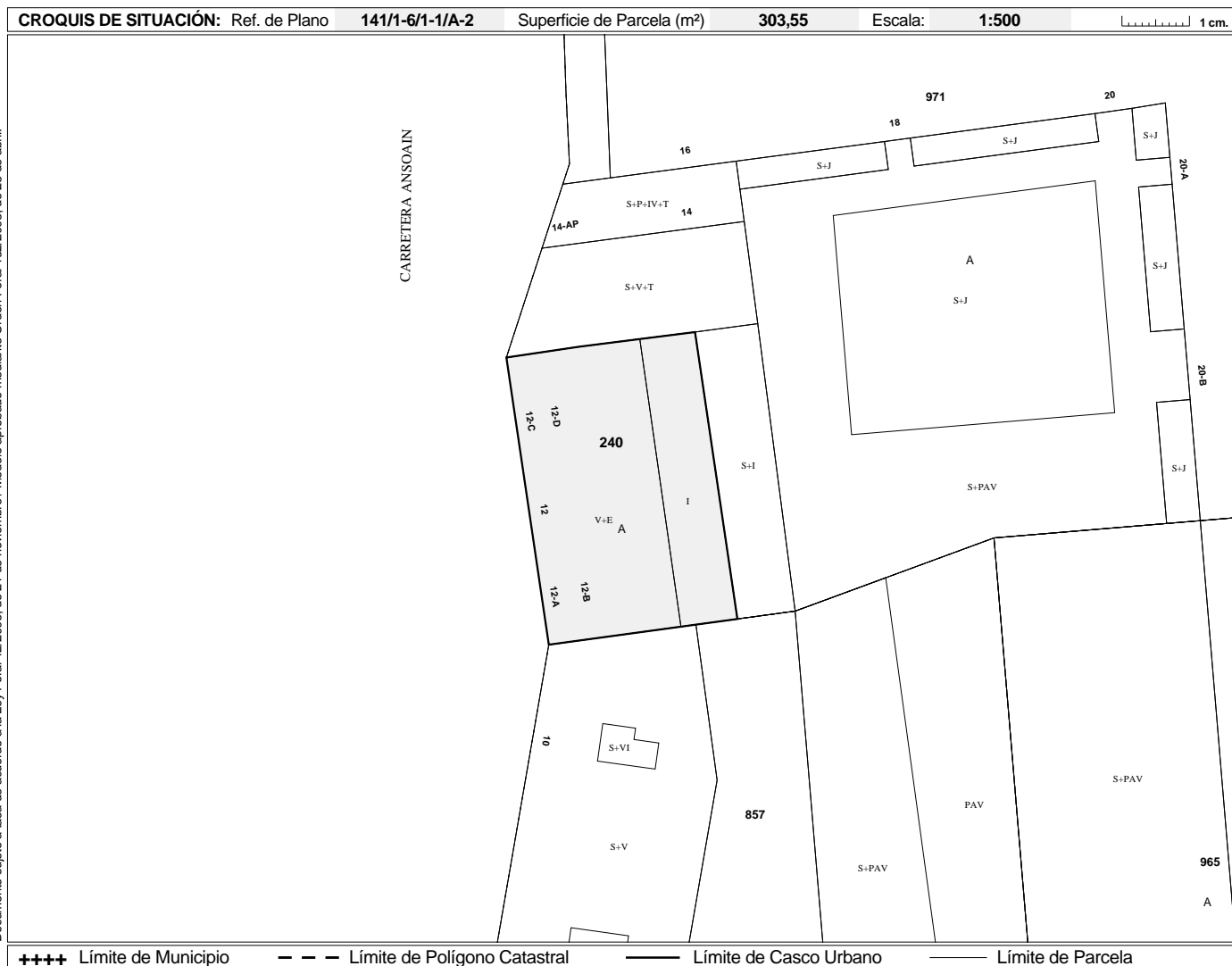
Municipio **ANSOÁIN / ANTSOAIN**

Cód. **16** Entidad **ANSOÁIN / ANTSOAIN**

Expedida **2/6/2025**

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
22 240 1 11	CR ANSOAIN, 12 2º	100,00	18,95	OFICINAS	1970



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales • Lur-Ondasumen eta Ondarearen gaineko Tributuak Zerbizua Cód. Seg. I2QSR06BUDR <https://www.navarra.es/hacienda/riqueza-territorial> • <https://www.navarra.es/eu/ogasuna/lur-ondasunak>

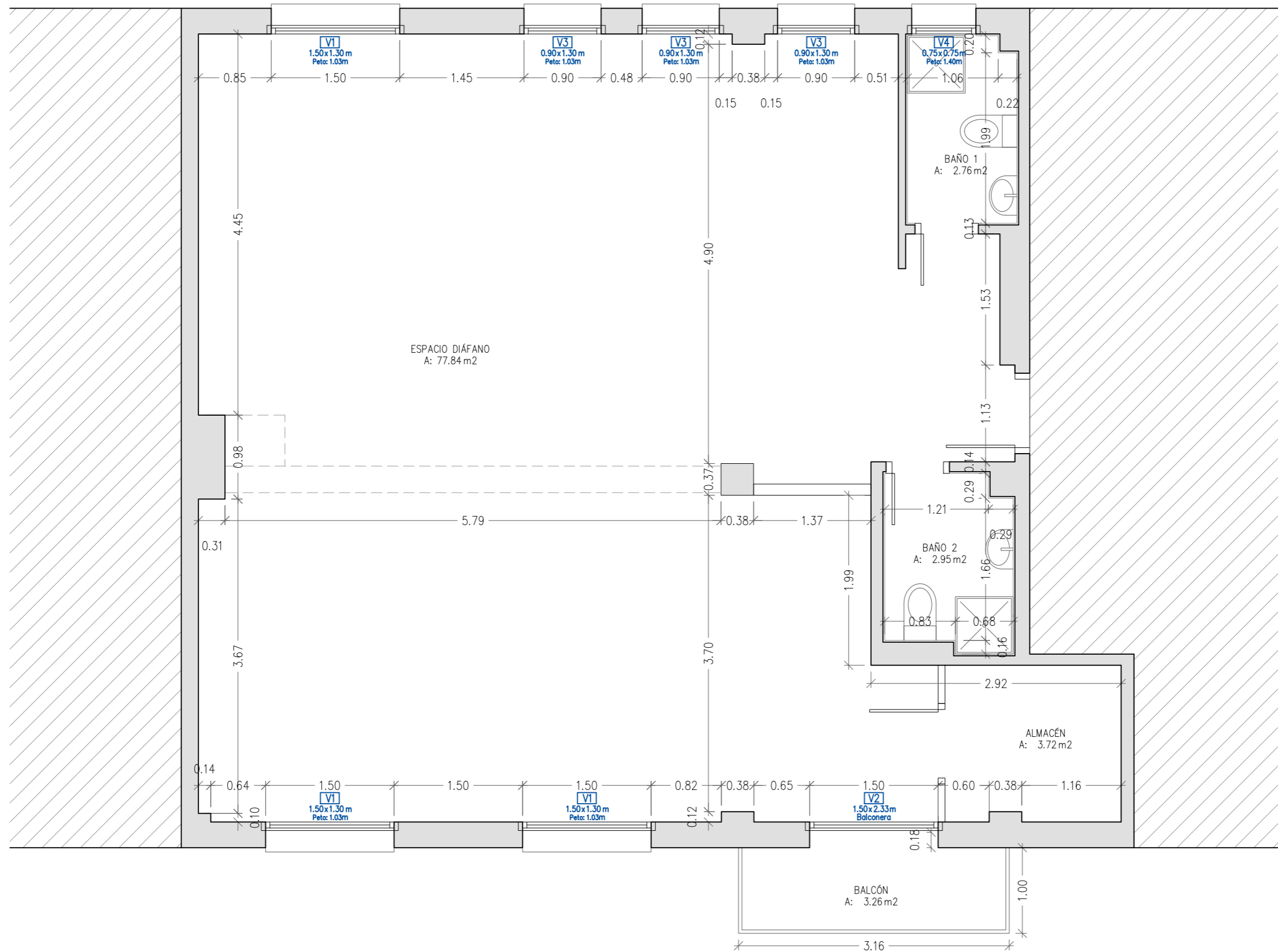
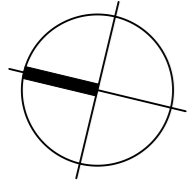
Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANTA ESTADO ACTUAL
ESCALA 1:50



Plan Especial de Actuación Urbana

PEAU CTRA ANSOÁIN 12

situación	CTRA ANSOÁIN 12, 2ªA / PARCELA CATASTRAL 240, POLÍGONO 22 - ANSOÁIN	fecha	mayo 25
promotor	AGUILAR AÑAZCO KATHERIN LIZBETH Y JIMENEZ ERAZO ERIK DAVID	nº proyecto	2518
plano de	ESTADO ACTUAL PLANTA SEGUNDA	nº plano	

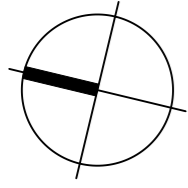
AdC ARQUITECTOS
Plaza Euzkai 7, 31192 Mutua.

J. Emilio Añazco Barrasa
Ignacio Añazco Seminario

Colaboradores:
Luis Benítez - Arquitecto

escala A3 1:50
modifica a

PLANTA ESTADO REFORMADO
ESCALA 1:50



Plan Especial de Actuación Urbana

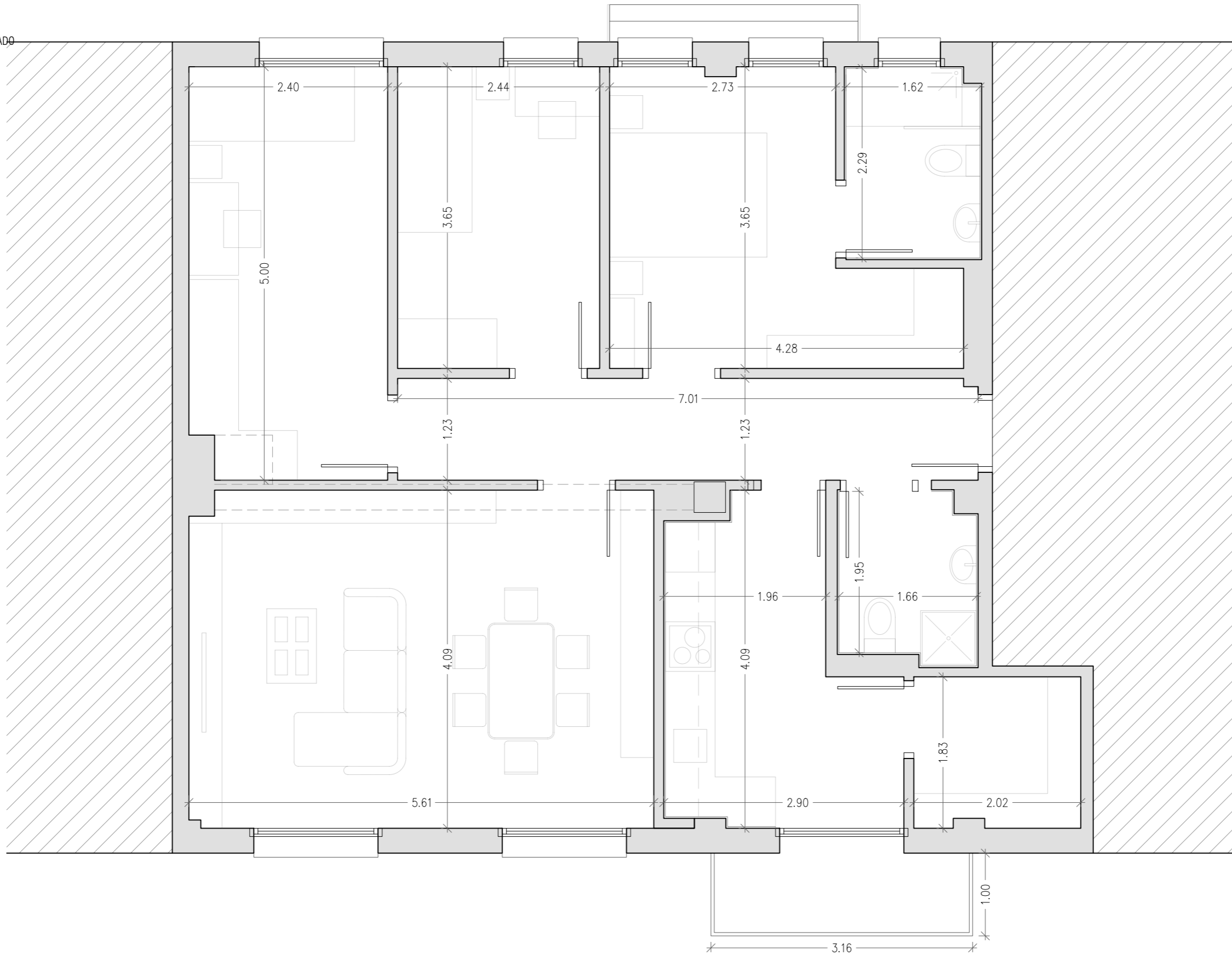
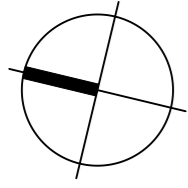
PEAU CTRA ANSOÁIN 12

situación	CTRA ANSOÁIN 12, 2ªA / PARCELA CATASTRAL 240, POLÍGONO 22 - ANSOÁIN	fecha	mayo 25
promotor	AGUILAR AÑAZCO KATHERIN LIZBETH Y JIMENEZ ERAZO ERIK DAVID	nº proyecto	2518
plano de	ESTADO REFORMADO PLANTA SEGUNDA - AMUEBLADA	nº plano	A02

AdC ARQUITECTOS	J. Emilio Tracho Barrasa Ignacio Aguirre Seminario	Colaboradores: Luis Benítez - Arquitecto	escala A3 1:50
Plaza Egozi 7, 31192 Mutua.	T: 948 361 861.	Web: www.adcarquitectos.es	modifica a

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEBE SER AUTORA, ARQUITECTURA Y GESTIÓN. AdC ARQUITECTOS S.L.P. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

PLANTA ESTADO REFORMADO
 ESCALA 1:50



Plan Especial de Actuación Urbana

PEAU CTRA ANSOÁIN 12

situación	CTRA ANSOÁIN 12, 2ªA / PARCELA CATASTRAL 240, POLÍGONO 22 - ANSOÁIN	fecha	mayo 25
promotor	AGUILAR AÑAZCO KATHERIN LIZBETH Y JIMENEZ ERAZO ERIK DAVID	nº proyecto	2518
plano de	ESTADO REFORMADO PLANTA SEGUNDA - ACOTADA	nº plano	

J. Emilio Añazco Barrasa
 Ignacio Añazco Seminario
 Colaboradores:
 Luis Benítez - Arquitecto
 escala A3 1:50
 modifica a

Plaza Egozi 7, 31192 Mutilva.
 T-948 361 861.
 Web: www.adcarquitectos.es

A03

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEBE SER AUTÓNOMA ARQUITECTURA Y GESTIÓN. AdC ARQUITECTOS S.L.P. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.



Ayuntamiento de Ansoáin/Antsoain
Ansoáin/Antsoaingo Udala

NIF: P3132500D

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

ANSOÁIN / ANTZOAIN

Plan de participacion ciudadana ANSOAIN PEAU_signed

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://sedeelectronica.ansoain.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): 4YAA AD3U J3T3 472V K99K

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	ARQUITECTURA Y GESTION ADC ARQUITECTOS SLP	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 02/06/2025 18:24 (según el firmante) ARQUITECTURA Y GESTION ADC ARQUITECTOS SLP Representante: IGNACIO AZCARATE SEMINARIO
	Registrado el 03/06/2025 a las 18:11 Nº de entrada 2325 / 2025	Sello electrónico - 03/06/2025 18:11 Sede Electrónica ANSOÁIN / ANTZOAIN