
**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
DE LAS MANZANAS 23C Y 24C
DEL PLAN PARCIAL
BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI-SANTA ENGRACIA**

**JUNIO 2020
TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR
GESLURXXI SL

ARQUITECTO:
BORJA LLOP

INGENIERO DE CAMINOS:
JUAN LLOP

INDICE GENERAL

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. Introducción

A.1.1. Agentes

A.1.2. Objeto

A.1.3. Información urbanística

A.1.4. Ámbito de ordenación

A.1.5. Parcelas

A.1.6. Proceso de participación ciudadana

A.1.7. Informes sectoriales y alegaciones en fase de consultas

A.2. Ordenación propuesta

A.2.1. Criterios y objetivos generales de la ordenación

A.2.2. Área de reparto

A.2.3. Descripción de la propuesta de ordenación

A.2.4. Justificación urbanística de la propuesta de actuación

A.3. Anejos

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

B.0. Título preliminar: Disposiciones de carácter general.

B.1. Título primero: Régimen urbanístico general.

Capítulo 1. Condiciones de zonificación y parcelación

Capítulo 2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del plan parcial

B.2. Título segundo: Normas generales de edificación.

B.3. Título tercero: Normas particulares de edificación y uso.

B.4. Título cuarto: Determinaciones sectoriales.

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

C.1. Estudio de viabilidad económico-financiera

C.2. Estudio de sostenibilidad económica

DOCUMENTO D. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

P.1. Situación y emplazamiento

P.2. Estado actual

P.3. Topográfico. Estado actual

P.4. Parcelas. Estado actual

P.5. Zonificación por usos

P.6. Parcelas resultantes

P.7. Dotaciones locales

P.8. Alineaciones y rasantes

P.9. Modelo urbano de la ordenación

P.10. Servidumbres aeronáuticas

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
DE LAS MANZANAS 23C Y 24C
DEL PLAN PARCIAL
BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI-SANTA ENGRACIA

DOCUMENTO A:
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

JUNIO 2020
TEXTO REFUNDIDO

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

A.1. Introducción

- A.1.1. Agentes
- A.1.2. Objeto
- A.1.3. Información urbanística
- A.1.4. Ámbito de ordenación
- A.1.5. Parcelas
- A.1.6. Proceso de participación ciudadana
- A.1.7. Informes sectoriales y alegaciones en fase de consultas

A.2. Ordenación propuesta

- A.2.1. Criterios y objetivos generales de la ordenación
- A.2.2. Área de reparto
- A.2.3. Descripción de la propuesta de ordenación
- A.2.4. Justificación urbanística de la propuesta de actuación

A.3. Anejos

- A.3.1. Fichas particulares del Plan Parcial vigente
- A.3.2. Estudio de movilidad generada
- A.3.3. Proceso de participación ciudadana
- A.3.4. Informe de impacto de género
- A.3.5. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

A.1. INTRODUCCIÓN

A.1.1. AGENTES

Se redacta por encargo de "GeslurXXI SL" con CIF: B-95.824.801 el presente Documento de Plan Especial de Actuación Urbana de las manzanas 23C y 24 C del Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia, del ámbito SO-1 de la U.I.II del Plan Municipal de Pamplona.

La redacción del presente documento es responsabilidad del arquitecto Borja Llop Chocarro con DNI: 16.075.813-D y número de colegiado nº: 518.824, del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro, y del ingeniero de caminos Juan Llop Chocarro con DNI: 16.075.814-X y número de colegiado nº 28.388, del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos.

A.1.2. OBJETO

El objeto de este Plan Especial de Actuación Urbana es la transformación urbanística de un suelo urbano no consolidado que conforme al artículo 77 del DFL 1/2017, pretende modificar las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia. El Plan Parcial establece una ordenación alternativa denominada unidad A-2 con dos manzanas 23C y 24 C con uso comercial. Mediante este documento se pretende introducir un nuevo uso modificando el uso comercial establecido de la manzana 24C a uso residencial y completar de esta forma el desarrollo urbanístico existente en el entorno.

A.1.3. INFORMACIÓN URBANISTICA

El vigente Plan Municipal de Pamplona, consolida el edificio y uso de actividad industrial existente en el pasado en las parcelas 1.314 y 1.616, proponiendo una ordenación alternativa. Ambas parcelas están incluidas en el ámbito SO-1 de la unidad integrada U.I.II., regulada por el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Eulalia.

De acuerdo con el Plan Parcial, los datos relativos a la Unidad de Ordenación Alternativa A-2 son los siguientes:

Ordenación Alternativa A-2: Bendix

Parcelas afectadas:	1.314 y 1.616 Polígono 7
Superficie de la Unidad:	25.705 m2
Aprovechamiento:	
Superficie construida comercial	13.225 m2
Aprovechamiento urbanístico homogeneizado	12.393 UA

El Plan Parcial ordena dos manzanas, que se corresponden con las manzanas 23C y 24C cuyas fichas particulares se adjuntan en los anejos de este documento. Se tratan de dos bloques alargados destinados a uso comercial, paralelos a la avenida de Gipuzkoa y enfrentados entre sí con una zona de suelo libre privado entre ellos.

El resumen de ambas manzanas se muestra en la siguiente tabla.

Manzana 23C	
Superficie unidad:	8.160 m2
Uso pormenorizado:	Comercial
Superficie construida:	
Comercio	6.325 m2
Garaje	5.723 m2
Suelo libre privado	4.710 m2
Manzana 24C	
Superficie unidad:	7.440 m2
Uso pormenorizado:	Comercial
Superficie construida:	
Comercio	6.900 m2
Garaje	5.750 m2
Suelo libre privado	3.990 m2

En la actualidad la actividad de la industria en la parcela ha cesado, y el edificio ha sido derruido, quedando unos terrenos que requieren de una actuación de regeneración urbana para su adecuada integración con la urbanización ya ejecutada en todo el resto de la zona.

La orografía es suave, existiendo una diferencia de cotas máxima aproximada de 1,80 metros aproximada entre los puntos del terreno delimitados por el ámbito.

Se han desarrollado igualmente al noreste del ámbito los terrenos pertenecientes al concejo de Artica, estando totalmente urbanizados y destinados a uso residencial principalmente, con edificios de uso comercial paralelos a la vía de circunvalación PA-30.

Los terrenos comprendidos en el ámbito están por lo tanto rodeados por una zona urbanizada y consolidada, con usos predominantemente comercial en la zona cercana a la parcela 23C y predominantemente residencial en la zona de la parcela 24C.

A.1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Según medición topográfica realizada, el ámbito de actuación objeto del presente PEAU tiene una superficie de 26.734,75 metros cuadrados. En él se incluyen los terrenos objeto de esta ordenación: las parcelas 1.314-polígono 7 y 1.616-polígono 7 mencionadas en el Plan Municipal de Pamplona, la parcela 23-C-1 adjudicada a la manzana 23C del Plan Parcial en el proyecto de reparcelación del polígono PA del Sector Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia, y aquellos tramos de viario público colindantes con las parcelas que deben ser re-urbanizados para su correcta integración.

A.1.5. PARCELAS

Las parcelas existentes en la actualidad pertenecen a dos únicos propietarios, según se muestra en la siguiente tabla:

Parcela	Propietario	Superficie m²
1.314	GESLUR XXI SL	23.273,69
1.616	Ayuntamiento de Pamplona	2.590,23
23-C-1	GESLUR XXI SL	171,53
Viario	Ayuntamiento de Pamplona	699,30
		26.734,75

De acuerdo con la ley 7/1985, artículo 70.ter, al haber una modificación de los usos del suelo, se hace constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los últimos cinco años anteriores al inicio de la tramitación del presente documento.

Con fecha reciente de 15 de noviembre de 2019, GESLUR XXI SL compra las parcelas 1.314 y 23-C-1 a BOSCH Sistemas de Frenado S.L. Unipersonal, empresa que ha sido propietaria de los terrenos durante los últimos cinco años anteriores.

En la siguiente tabla se muestra la relación de dichos propietarios.

Parcela	Propietario (últimos 5 años)	Superficie m²
1.314	BOSCH Sistemas de Frenado S.L. Unipersonal	23.273,69
1.616	Ayuntamiento de Pamplona	2.590,23
23-C-1	BOSCH Sistemas de Frenado S.L. Unipersonal	171,53
Viario	Ayuntamiento de Pamplona	699,30
		26.734,75

A.1.6. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De acuerdo con el Decreto Foral Legislativo 1/2017, se ha llevado a cabo un proceso de participación ciudadana; se contactó con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, el concejal de barrio de Buztintxuri, y asociaciones vecinales. Se desarrolló una página web que incluía un resumen de la información desarrollada en este documento, y se colocaron carteles en los portales de los edificios colindantes en la zona. Tanto en la página web como en los carteles se citaba con fecha y lugar sobre la sesión de información pública. Se adjunta en el Anejo A.3.3. la información y documentación expuesta durante el proceso de participación ciudadana.

Con fecha de 28 junio de 2018, a las 19:00 horas se convocó la sesión de información sobre el desarrollo urbanístico planteado en el colegio público de Buztintxuri, tras la cual no se produjo ningún comentario.

A.1.7. INFORMES SECTORIALES Y ALEGACIONES EN FASE DE CONSULTAS.

Con fecha de 20 de Enero de 2020 se aprueba inicialmente en Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona, el Plan Especial de Actuación Urbana en las parcelas 23C y 24C del Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia.

Con fecha de 12 de Febrero de 2020 se publica en Boletín Oficial de Navarra (BON nº29) y se somete el PEAU a información pública durante el plazo de un mes. Finalizado el plazo de exposición pública, no se ha registrado ninguna alegación al PEAU.

Tras la aprobación inicial, se notifica al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos de Gobierno de Navarra a efecto de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, a Mancomunidad de la Comarca de Pamplona y a la Confederación hidrográfica del Ebro.

Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

El informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) considera que,

- A. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, NO PROCEDE la emisión de informe en relación con las actuaciones previstas en el PEAU, al situarse fuera de la zona de afección de cauces públicos y de la zona potencialmente inundable para las avenidas de período de retorno de 500 años.

No obstante lo anterior, se informa de las siguientes previsiones a tener en cuenta:

- Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales mediante el empleo de Sistemas de Drenaje Sostenible para evitar que con el desarrollo de las actuaciones se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH.
 - Independiente de lo indicado anteriormente, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, las actuaciones de vertido de aguas residuales deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
 - Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- B. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, NO PROCEDE la emisión de informe en relación con las actuaciones incluidas en el PEAU.
- C. A la hora de desarrollar los ámbitos previstos en el PEAU, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente:
- A nivel general, tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.

- En proyectos de nuevos desarrollos urbanos.
 - Se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.
 - El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.
 - Los aliviaderos del sistema de colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes.

Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.
 - Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.
 - En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal.
- En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

Informe emitido por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona

El informe emitido por la Mancomunidad con fecha de 18 de Febrero de 2020, constata que el desarrollo urbano ordenado en el presente documento requerirá de la ampliación de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes en el entorno del área a desarrollar. Tal y como se indica en el informe, se analizará la adecuación de las infraestructuras planteadas en el proyecto de urbanización, y concluye que en lo que respecta a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, el informe al PEAU es FAVORABLE.

Informe emitido por la Dirección General de Aviación civil

Mediante escrito de fecha 26 de mayo de 2020, la Dirección General de Aviación Civil remite a Aena un borrador de informe sobre el "Plan Especial de Actuación Urbana de las manzanas 23C y 24C del Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia", recibándose como respuesta, con fecha de 29 de mayo de 2020, un informe de Aena indicando que no tienen comentarios al borrador remitido.

En consecuencia con lo indicado en su informe, la Dirección General de Aviación Civil informa FAVORABLEMENTE el "Plan Especial de Actuación Urbana de las manzanas 23C y 24C del Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia", en el término municipal de Pamplona/Iruña (Navarra), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por su informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

El PEAU de las Manzanas 23C y 24 C del Plan Parcial Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia incorpora con el nº 10 el Plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona.

Se recogen en el artículo 33 de las normas urbanísticas del PEAU, la normativa de aplicación en relación con las servidumbres aeronáuticas.

3.1. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 248/2019, de 5 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona (B.O.E. nº 104, de 1 de mayo).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Pamplona aprobado por Orden FOM/2208/2010 del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010 (B.O.E. nº 194, de 11 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Pamplona. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe (plano P10 en la documentación gráfica del PEAU), se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 428 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 580 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 23,70 metros, hay cota, en principio, suficiente

para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Otras consideraciones

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, y tal como se recoge en la documentación recibida, la superficie comprendida

dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Informe Ambiental Estratégico del PEAU

Con fecha de 10 de Junio de 2020 se publica en el Boletín Oficial de Navarra (BON nº125) la resolución 309E/2020 de 20 de Mayo, del Director General de Medio Ambiente, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del PEAU.

A la vista de las características del ámbito, el desarrollo del PEAU no genera impactos ambientales significativos puesto que se trata de una zona urbana, con un suelo artificializado en la que no se detectan valores ambientales de interés.

- A partir de la información acústica del Mapa Estratégico de Ruido de la Aglomeración Urbana de la comarca de Pamplona (Fase 3), los nuevos usos previstos

en el PEAU cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad acústica y emisiones acústicas Sin embargo, en relación a la zonificación acústica aprobada mediante resolución 296E/2019 de 27 de Mayo, por la que se actualiza la delimitación de las áreas acústicas integradas en el ámbito territorial del Mapa Estratégico de ruido de la Aglomeración urbana de la Comarca de Pamplona (fase 3), el PEAU implica una modificación, pasando la zona de área acústica industrial a residencial en el caso de la parcela 24C y a terciaria en la parcela 23C.

- En relación a la presencia de actividades potencialmente contaminantes del suelo, ha sido emitida la resolución 130E/2020 de 8 de Junio del Director del Servicio de Calidad Ambiental, con motivo de las actuaciones urbanísticas previstas en el emplazamiento y se resuelve:
 - Considerar los estudios de suelos llevados a cabo en el emplazamiento, y señaladas en el encabezamiento de la resolución, como suficientes de acuerdo a lo señalado en la legislación relativa a suelos contaminados citada en la exposición previa y especialmente en lo señalado en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.
 - Calificar el suelo del emplazamiento como de SUELO NO CONTAMINADO ALTERADO, de acuerdo a lo establecido en el artículo 53.2 de la Ley Foral 14/2018, de 18 de junio, en tanto que los niveles de contaminantes en éstos superan los niveles genéricos de referencia establecidos, para uso urbano, en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, siendo el riesgo calculado de su presencia como de aceptable para las condiciones valoradas.

Las posibles futuras modificaciones del emplazamiento, o de las premisas bajo las cuales ha sido llevado a cabo el análisis cuantitativo de riesgos, conllevará la necesidad de presentación por parte del titular del emplazamiento de un nuevo análisis de riesgos. Del mismo modo podrá requerirse a éste titular un nuevo análisis de riesgos a la vista de la evolución de los niveles de contaminantes en las aguas subterráneas o de la evolución de los conocimientos en relación a suelos contaminados.

- Establecer, dada la previsible excavación de los suelos del emplazamiento para ejecutar las actuaciones urbanísticas previstas, la obligación, en el caso de que esta excavación se lleve a cabo en las zonas afectadas por contaminantes, de llevar a cabo excavación selectiva de los suelos afectados por éstos, debiendo esta excavación llevarse a cabo bajo un proyecto aprobado por el Servicio de Economía Circular y Cambio Climático.
- El Servicio de Biodiversidad determina que el PEAU no genera afecciones ambientales relevantes, considera adecuada la nueva zonificación acústica atendiendo a los usos predominantes e informa que el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se ha llevado a cabo adecuadamente.

Finalmente, se resuelve que el PEAU deberá desarrollarse siguiendo los criterios de protección medioambiental incluidos en el Documento Ambiental Estratégico.

A.2. ORDENACIÓN PROPUESTA**A.2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

De acuerdo con el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia, el ámbito SO-1 de la Unidad Integrada U.I.II se clasifica como un suelo urbanizable sectorizado, destinado al uso residencial colectivo principalmente, con usos industriales, de oficinas, comercial y dotacional. Dicho Plan Parcial propone un ensanche urbano con un eje en Avenida de Gipuzkoa de conexión con Berriozar, y un parque lineal al sur del ámbito.

En la misma línea del Plan Parcial, el objetivo de la propuesta de ordenación pretende finalizar la urbanización en la zona de las manzanas 23C y 24C, completando el desarrollo del ensanche con manzanas abiertas y amplios espacios verdes, y en coherencia con el desarrollo urbanístico ya ejecutado en el concejo de Artica.

De acuerdo con los criterios planteados en el Plan Parcial vigente se mantiene en la manzana 23C un uso comercial, dando continuidad al eje de comercios planteado a lo largo de la Avenida de Gipuzkoa. En respuesta a las necesidades de vivienda y adecuándose al desarrollo urbanístico de las parcelas colindantes, se plantea en la manzana 24C un cambio de uso de comercial a uso residencial, urbanizándose así la zona en coherencia con el desarrollo ejecutado.

A.2.2. AREA DE REPARTO ARZ-23

Se define una nueva área de reparto de suelo urbano no consolidado, para la unidad integrada U.I.II., regulada por el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Eulalia. De acuerdo con las áreas de reparto definidas en el vigente Plan Municipal de Pamplona y continuando la enumeración existente, se denomina esta nueva área de reparto como ARZ-23.

La superficie del área de reparto es de 26.734,75 metros cuadrados según medición topográfica.

Se establecen para el área de reparto dos usos, para la Manzana 23C el uso comercial y para la manzana 24C el uso residencial colectivo.

Trasladando a los nuevos usos previstos los coeficientes de homogeneización del Plan Parcial se obtendrían los valores que se muestran en la siguiente tabla.

TABLA 1	M2	UA/m2 (Coef. Homogeneización)	UA
PARCELA 23C			
Superficie comercial	4.374,50	0,9060	3.963,30
Suelo libre privado	3.149,64	0,2266	713,71
PARCELA 24C			
Viviendas plantas bajas	1.917,50	0,7930	1.520,58
Viviendas plantas altas	10.537,10	0,5660	5.964,00
Jardines privados	1.163,00	0,2266	263,54
TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			12.425,13

Los coeficientes de homogeneización y usos previstos en el plan parcial, no se corresponden con los coeficientes de homogeneización ni usos previstos en la actuación ahora propuesta. Conforme a los valores de mercado actuales es conveniente distinguir entre las diferentes tipologías de viviendas; vivienda libre, vivienda de protección oficial y vivienda de precio tasado.

Por esta razón, de acuerdo con el análisis hecho en el documento "D. Estudio de viabilidad económico financiera y sostenibilidad económica", se proponen para los diferentes usos los siguientes coeficientes de homogeneización, considerando la vivienda de protección oficial como valor de referencia:

TABLA 2	M2	UA/m2 (Coef. Homogeneización)	UA
PARCELA 23C			
Superficie comercial	4.374,50	3,255	14.240,763
Suelo libre privado	3.149,64	0,200	629,928
PARCELA 24C			
Vivienda libre	3.736,350	1,701	6.356,575
Vivienda VPO	6.544,650	1,000	6.544,650
Vivienda VPT	2.173,600	1,154	2.508,030
Jardines privados	1.163,000	0,200	232,600
TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			30.512,545

A.2.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta para las manzanas 23C y 24C puede verse de forma gráfica en el plano P.9 Modelo urbano de la ordenación, no vinculante, y en las fichas particulares de cada parcela en el Documento B - normas urbanísticas.

Manzana 23C

La propuesta de ordenación de la manzana 23C consiste en una modificación de las alineaciones máximas establecidas para la edificación, al igual que la modificación de los límites de la manzana incluyendo el quiebro triangular previsto en la ordenación alternativa propuesta en el plan parcial.

Se plantea un edificio de una planta baja con posibilidad de una planta alta, y una planta sótano de aparcamientos, con una superficie de techo construida de 4.374,50 metros cuadrados para uso comercial, donde se incluye la zona para uso de carga y descarga prevista en el interior del edificio. El acceso rodado público a la parcela se plantea desde la calle Madres de la Plaza de Mayo, accediendo a una zona interior con zonas verdes, aparcamientos en superficie y accesos al aparcamiento en planta sótano. El acceso a la zona de carga y descarga se plantea desde la calle de nueva ejecución, no permitiéndose realizar tareas de carga y descarga en la vía pública.

La modificación de las alineaciones máximas de la edificación tiene su origen en las necesidades comerciales de la actividad a implantar, para la cual es deseable una distribución más compacta compatible con otros usos existentes en el entorno.

Se mantiene en el lado de la avenida de Gipuzkoa la línea de alineación máxima establecida en el plan parcial, respetándose igualmente la zona de porche de dominio privado con servidumbre de uso público. Para dar continuidad al porche en las zonas no ocupadas por la edificación, se plantea una pérgola de protección al igual que la solución planteada en la parcela contigua al noroeste ocupada por un equipamiento comercial de Mercadona. Las alineaciones máximas permitidas para cada planta quedan reflejadas en las fichas particulares de la parcela y el plano P.8 Alineaciones y rasantes.

En la urbanización lateral en las calles Madres de la Plaza de Mayo y Santos Ochandátegui, se plantea dar continuidad a las aceras ya urbanizadas en la parcela perteneciente al concejo de Artica, al noreste de la manzana 24C, manteniendo la tipología de plazas de aparcamientos, arbolado, y urbanizando en coherencia con la urbanización ya ejecutada.

De acuerdo con artículo 19 de la Ley Foral 17/2001 reguladora del comercio en Navarra, en el caso de que se implante un establecimiento considerado como gran equipamiento comercial, con una superficie útil para venta y exposición de productos superior a los 2.500 metros cuadrados, deberá tramitarse un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal.

Manzana 24C

En la manzana 24C se propone un uso residencial mediante la construcción de dos bloques de viviendas perpendiculares entre sí con un paso bajo manzana en su unión y simétricos al edificio de la parcela del concejo de Artica situada al Noreste.

El perfil de edificación planteado es el mismo que el del edificio simétrico, siendo de planta baja más cinco plantas altas y ático en el bloque de menor longitud, y planta baja más cuatro plantas y ático en el bloque de mayor longitud. En las plantas bajas se prevén jardines privados respetándose las mismas alineaciones existentes tanto al noreste como al sureste, y se crea un nuevo vial dando continuidad al existente y conectando las calles Madres de la Plaza de Mayo y Santos Ochandátegui.

Se plantea una edificabilidad total de 12.454,60 metros cuadrados de techo.

Las alturas de edificación y alturas a cornisa propuestas se detallan en las fichas particulares de la parcela.

El espacio restante del ámbito se destina a sistemas locales, creándose un amplio espacio verde de unión con las edificaciones del concejo de Artica, y manteniendo la idea de grandes espacios abiertos propuesta en el plan parcial. En el lateral sur del espacio de zonas verdes se crea una parcela de 700 metros cuadrados, para uso dotacional, en previsión de las futuras necesidades que pudieran surgir en la zona.

A.2.4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**Edificabilidad**

La ordenación propuesta propone un reparto diferente de la superficie de techo entre las dos parcelas, respecto a lo previsto en el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia.

En dicho plan parcial se prevé para la Unidad de Ordenación A-2 un aprovechamiento urbanístico de 13.225,00 metros cuadrados, y aprovechamiento homogeneizado de 12.393 Unidades de Aprovechamiento (UAs).

Considerando para los nuevos usos los coeficientes de homogeneización del Plan Parcial, según se muestra en la tabla 1 del apartado A.2.2., tenemos 12.425,13 unidades de aprovechamiento de acuerdo con la ordenación propuesta. Esto supone un incremento de 32,13 unidades de aprovechamiento de diferencia entre la propuesta del Plan Parcial (12.393 UAs) y la propuesta de este documento (12.425,13 UAs), con un 0,2593% de diferencia que se considera admisible.

Equilibrio entre diferentes aprovechamientos

El Plan Municipal vigente, redactado según los criterios de la LF 10/1994, no establece una necesidad de equilibrio entre diferentes usos para áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, y por ello dicho equilibrio no se da en el resto de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Por ello, se justifica la no necesidad de equilibrio en el área de reparto de las manzanas 23C y 24C.

Dotaciones locales

De acuerdo con el DFL 01/2017 de ordenación del territorio y urbanismo, y las normas establecidas en el Plan Parcial y Plan Municipal vigentes, se debe cumplir con las dotaciones mínimas de aparcamientos y espacios libres y zonas verdes.

Las dotaciones mínimas de aparcamientos a cumplir se especifican en la siguiente tabla:

Dotaciones mínimas de aparcamientos según normativa		
Manzana 23C: 4.374,50 m ² (t)	1 plaza cada 75 m ² (t) en sótano (s/P.M.)	59 plazas
	0,5 plazas cada 100 m ² (t) en suelo público	22 plazas
Manzana 24C: 12.454,60 m ² (t)	1,3 plazas cada vivienda en sótano (s/P.M.)	147 plazas
	113 viviendas de 110 m ² (t)	0,5 plazas cada vivienda en suelo público
Plazas de aparcamiento totales mínimas: 2 cada 100 m ² (t)		337 plazas

En la ordenación propuesta, conforme al Plan Municipal vigente, se plantean en las plantas sótano las plazas de aparcamiento mínimas requeridas para ambas manzanas 23C y 24C, es decir 147 plazas.

En la vía pública se proponen 118 plazas de aparcamiento, con lo que se superan con holgura el mínimo de 22 y 57 plazas en suelo público para las manzanas 23C y 24C respectivamente.

Finalmente, el resto de las plazas de aparcamiento requeridas hasta alcanzar las 337 plazas de aparcamiento totales se plantean en el interior de la manzana 23C de uso comercial, en el suelo libre privado. El número de aparcamientos planteados son 59

plazas en sótano y 75 plazas en suelo libre privado, cumpliéndose ampliamente las dotaciones de aparcamientos mínimas.

Respecto a los espacios libres y zonas verdes, las dotaciones mínimas a cumplir según la normativa son las siguientes:

Dotaciones mínimas de dotaciones públicas y zonas verdes según normativa		
Manzana 23C:	16,08 % de zonas verdes en suelo libre	506,49 m ²
Suelo libre privado: 3.149,64 m ²	privado	
Manzana 24C: 12.454,60 m ² (t)	Dotaciones públicas: 50 m ² /115 m ² (t),	5.415,04 m ²
	de los cuales al menos 20 m ² /100 m ² (t) se destinan a zonas verdes.	2.490,92 m ²

De acuerdo con el plan parcial vigente, el espacio destinado a zonas verdes en el suelo libre privado de la manzana 23C debería ser del 30%, es decir, $3.149,64 \times 0,3 = 944,89$ metros cuadrados. Se ha realizado un ajuste en dicho porcentaje, por las razones que se justifican a continuación.

El ancho de las manzanas 23C y 24C previsto por el Plan Parcial (lado paralelo a la avenida de Gipuzkoa) es de 115 metros, sin embargo, el ancho de las edificaciones ya existentes en Artica al noreste del ámbito es de 111,80 metros. Para guardar una coherencia con las edificaciones existentes, la ordenación propuesta reduce el ancho de las manzanas 23C y 24C de 115 metros a 111,80 metros, es decir, 3,20 metros.

Esta reducción del ancho de las manzanas se traduce en una pérdida de superficie de las mismas. La longitud de las manzanas 23C y 24C en su lado paralelo a la continuación de la calle Madres de la Plaza de Mayo, es de 72,30 y 64,70 metros respectivamente. Por lo tanto, la pérdida de superficie en las manzanas, debido al ajuste de las alineaciones de las edificaciones existentes, es de $(72,30 + 64,70) \times 3,20 = 438,40$ metros cuadrados.

Puesto que esta pérdida de superficie se traduce en una reducción del espacio disponible para prever la ubicación de zonas verdes en la manzana 23C, se propone para su compensación una reducción del porcentaje de zonas verdes en el suelo libre privado de la manzana. Como se ha indicado anteriormente, la superficie de zonas verdes que se corresponde con el 30% del suelo libre privado son 944,89 metros cuadrados. Deduciendo a esta superficie, la superficie que se pierde por el ajuste de alineaciones, la superficie de zonas verdes propuesta para la parcela comercial es de $944,89 - 438,40 \text{ m}^2 = 506,49$ metros cuadrados, que se corresponde con el 16,08% del suelo libre privado de la parcela.

Estos espacios verdes se plantean en la ordenación propuesta en parte del perímetro de la zona destinada a aparcamientos, creando una franja frente la zona residencial que hace de transición hacia los aparcamientos.

Los espacios libres necesarios para la manzana 24C se concentran en las parcelas P-3 y P-4, siendo la primera una zona verde con espacios peatonales y con una superficie de 4.982,20 metros cuadrados, y la segunda una parcela de equipamientos con una superficie de 700 metros cuadrados, según se muestra en el plano "P6. Parcelas resultantes". La parcela de zonas verdes supera el mínimo exigido, y la superficie de ambas parcelas de cesiones locales suman 5.682,20 metros cuadrados, cumpliéndose igualmente las dotaciones públicas mínimas requeridas.

Vivienda protegida

De acuerdo con la Ley Foral 01/2017 en su artículo 54.3, existen un incremento de la edificabilidad residencial en la manzana 24C, debiendo ser por ello un 70% de las viviendas de protección pública, de las cuales al menos un 70% serán de protección oficial.

Las viviendas ordenadas se reparten en cuatro parcelas diferenciadas, representadas en el plano "P6. Parcelas resultantes". De los 12.454,60 metros cuadrados de techo construidos, el 30% de vivienda libre se ubica en la parcela P-2.1 de 3.736,35 metros cuadrados de techo. El 21% de vivienda de precio tasado se ubica en la parcela P-2.4 con 2.173,60 metros cuadrados de techo, y el 49% restante de vivienda de protección oficial se reparte en dos parcelas diferentes P-2.2 y p-2.3 de 3.288,65 y 3.256,00 metros cuadrados de techo construido cada una respectivamente.

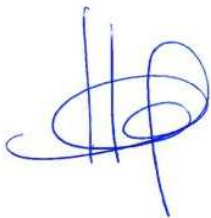
A.3. ANEJOS

- A.3.1. Fichas particulares del Plan Parcial vigente
- A.3.2. Estudio de movilidad generada
- A.3.3. Proceso de participación ciudadana
- A.3.4. Informe de impacto de género
- A.3.5. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

En Pamplona, Junio de 2020

El ingeniero de caminos

Juan Llop Chocarro



El arquitecto

Borja Llop Chocarro



A.3.1. FICHAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan Planeamiento vigente que se incorpora

Sistema de actuación Cooperación

ELEMENTOS PROTEGIDOS

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

**NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR
POR UNIDADES BASICAS DE ORDENACION - MANZANAS -**

UNIDADES CONSOLIDADAS CON ORDENACION ALTERNATIVA

APROBACION DEFINITIVA

16 DIC. 1999

EL SECRETARIO

SUPERFICIE UNIDAD: 8160 M2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: COMERCIO 6325 M2

GARAJE 5723 M2 /PL

USO PORMENORIZADO: COMERCIAL

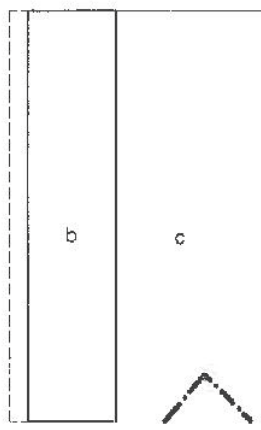
SUELO LIBRE PRIVADO 4710 M2

USOS DETALLADOS

PLANTAS ELEVADAS:

COMERCIO
SUP. CONSTRUIDA

a: 3450 M2



PLANTA BAJA:

COMERCIO
SUP. CONSTRUIDA

b: 2875 M2

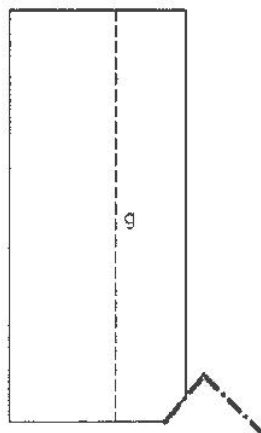
SUELO LIBRE PRIVADO
SUP.

c: 4710 M2

APROBACION DEFINITIVA

16 DIC. 1999

EL SECRETARIO



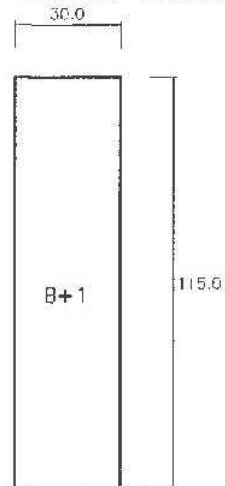
PLANTA SOTANO:

GARAJE (OCUPACION MAXIMA)
SUP. CONSTRUIDA

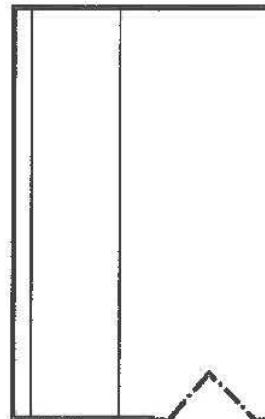
g: 5723 M2 /PL

ALINEACIONES. ALTURAS

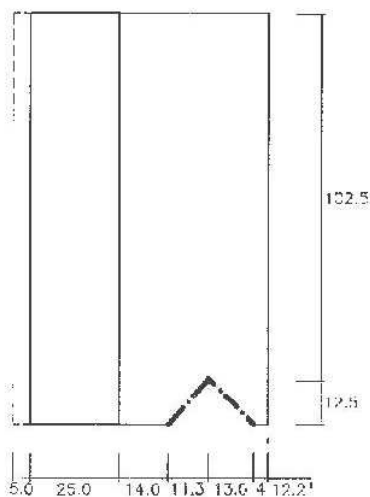
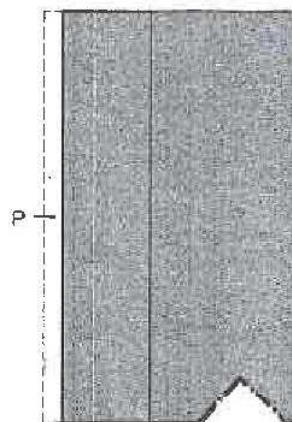
PLANTAS ELEVADAS

AMBITO DE LA UNIDAD

SUPERFICIE TOTAL: 8160 M2



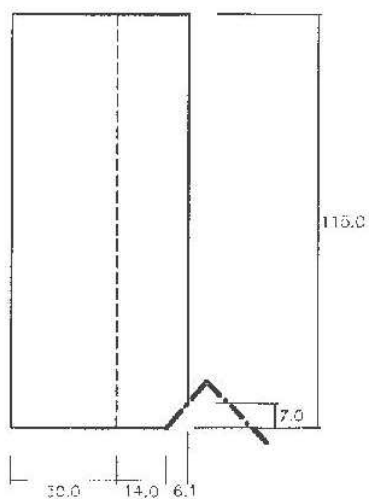
PLANTA BAJA

DOMINIO Y USO DEL SUELO

SUELO PRIVADO

 SUELO PRIVADO CON
SERVIDUMBRE
DE USO PUBLICO
P: PORCHE

PLANTA SOTANO

UNIDADES DE EDIFICACION-PARCELAS MINIMAS

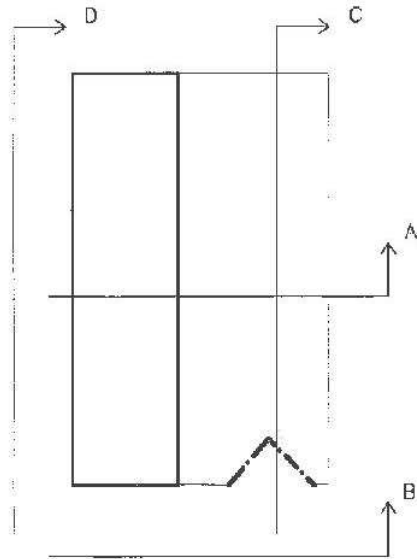
NO SE ESTABLECEN.

APROBACION DEFINITIVA

16 DIC. 1999

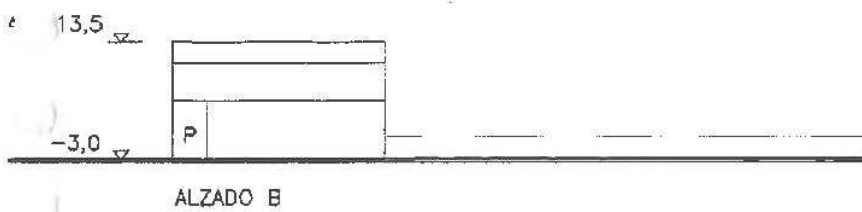
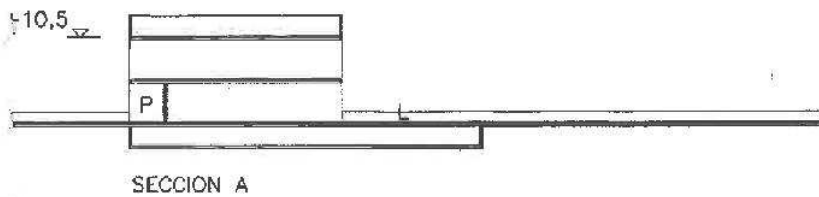
EL SECRETARIO

ALZADOS, SECCIONES, RASANTES



- (L) SUELO LIBRE PRIVADO
- (P) PORCHE
- (Ae) ALTURA DE EDIFICACION
- (Ac) ALTURA DE CORONACION

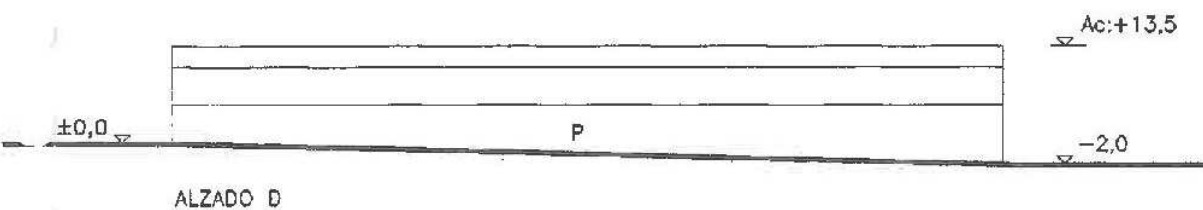
±0,0 m. COTA DE REFERENCIA
DE LA MANZANA



APROBACION DEFINITIVA

16 DIC. 1999

EL SECRETARIO



SUPERFICIE UNIDAD: 7440 M2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: COMERCIO 6900 M2
GARAJE 5750 M2 /PL
SUELO LIBRE PRIVADO 3990 M2

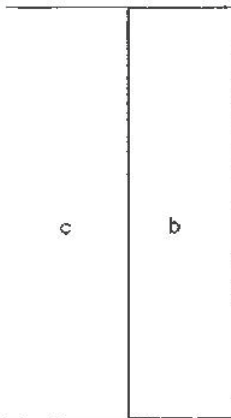
USO PORMENORIZADO: COMERCIAL

USOS DETALLADOS

PLANTAS ELEVADAS:

COMERCIO
SUP. CONSTRUIDA

a: 3450 M2



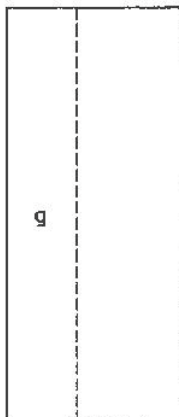
PLANTA BAJA:

COMERCIO
SUP. CONSTRUIDA

b: 3450 M2

SUELO LIBRE PRIVADO
SUP.

c: 3990 M2



PLANTA SOTANO:

GARAJE (OCUPACIÓN MÁXIMA)
SUP. CONSTRUIDA

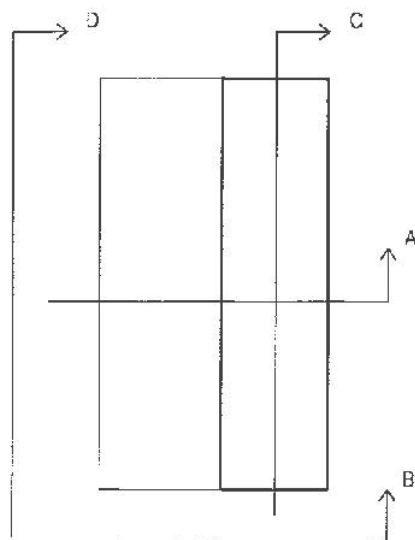
g: 5750 M2 /PL

APROBACIÓN DEFINITIVA

16 DIC. 1999

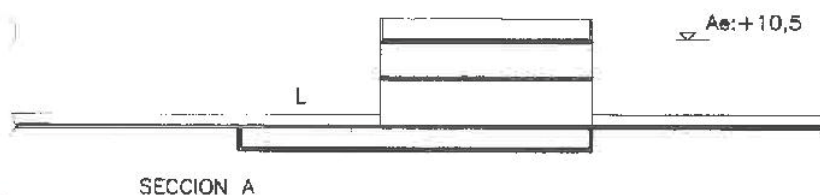
EL SECRETARIO

ALZADOS, SECCIONES, RASANTES



- (L) SUELO LIBRE PRIVADO
- (Ae) ALTURA DE EDIFICACION
- (Ac) ALTURA DE CORONACION

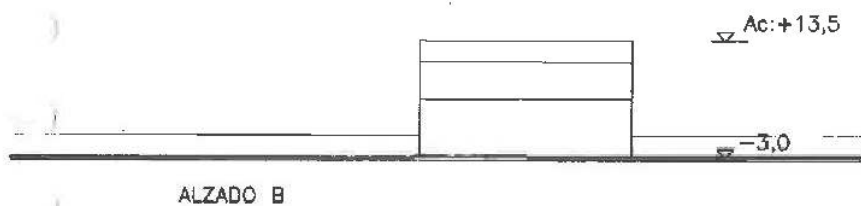
±0,0 m. COTA DE REFERENCIA
DE LA MANZANA



APROBACION DEFINITIVA

16 DIC. 1999

EL SECRETARIO



A.3.2. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

El Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia, prevé en las manzanas 23C y 24C objeto de este PEAU un uso comercial. De acuerdo con el mismo, la urbanización desarrollada en la zona se dimensiona de tal forma que el viario tenga capacidad suficiente para el tráfico generado por dichos usos comerciales.

La superficie de techo comercial prevista en el plan parcial es de 13.225 metros cuadrados.

La nueva ordenación sustituye el uso comercial de la manzana 24C por un uso residencial, manteniendo el uso comercial en la manzana 23C. Las superficies construidas son de 12.454,60 metros cuadrados para el uso residencial, y de 4.374,50 metros cuadrados para el uso comercial.

Esto supone una reducción de la superficie construida de uso comercial de más de un 60%. Puesto que el tráfico generado por el uso comercial es mayor que el generado por el uso residencial, y adicionalmente se reduce la superficie construida de uso comercial, se considera que la capacidad de los viales existentes es suficiente para los usos previstos en la ordenación propuesta y no es necesario tomar medidas adicionales.

A.3.3. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Como se ha mencionado, con anterioridad a la sesión informativa se contactó e informó sobre la celebración de la sesión informativa. Se contactó con el concejal de barrio de Buztintxuri, el cual facilitó un teléfono de contacto de la asociación más activa en el barrio de Buztintxuri. Se contactó por teléfono con la persona responsable, la cual propuso informar al resto de asociaciones a través de un chat en el que participan las mismas.

Además, se pegaron carteles informativos en los portales de los edificios de los alrededores.

Se adjunta a continuación la siguiente documentación:

- Anuncio convocatoria mediante cartel
- Imagen y enlace de la página web.
- Imágenes de las ordenaciones propuestas.
- Acta final de la sesión.

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA - BUZINTXURI

Estimados vecinos,

Estamos comenzando los trámites para la redacción del Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U) para el desarrollo urbanístico de las parcelas 23C y 24C en Buzintxuri (terrenos entre Avenida de Gipuzkoa, calle Madres de la Plaza de Mayo y calle Santos A. Ochandátegui).

Para ello vamos a llevar a cabo un programa de participación ciudadana, con el fin de informar y recoger comentarios y consultas por parte de la ciudadanía, con respecto del programa.

Se ha habilitado una página web donde se expone información sobre el desarrollo urbanístico que se pretende llevar a cabo, así como sobre el proceso de participación. La dirección de dicha página es:

www.peaubuzintxuri.com

Se ha solicitado al Ayuntamiento de Pamplona una sala para exponer la información y responder a las dudas y preguntas. Se ha realizado la solicitud para la fecha:

jueves 28 de junio a las 19:00 en el colegio público de Buzintxuri

No obstante, y en caso de que haya cambios de última hora, les rogamos estén atentos a la información publicada en la página web.



HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA - BUZINTXURI

Bizilagun agurgariak,

Buzintxuri-ko 23C eta 24C lursailen garapen urbanistikorako Hirí-Jarduerako Plan Bereziko (H.J.P.B) erredakzioaren hasierako izapideak tramitatzen gaude (Gipuzkoa-ko Etorbidearen, Madres de la Plaza de Mayo kalearen eta Santos A. Ochandátegui kalearen arteko lurak).

Horretarako herritarrek parte hartzeko programa bat aurrera eramango degu, informazioa eman eta herritarren iradokizun zein galderak jasotzeko asmoarekin.

Web orri bat prestatu da nun informazioa aurkituko dezuten, zein den aurrakusten den garapen urbanistikoa eta parte hartze prozesuaren nundik norakoak. Web orriaren esteka honakoa da:

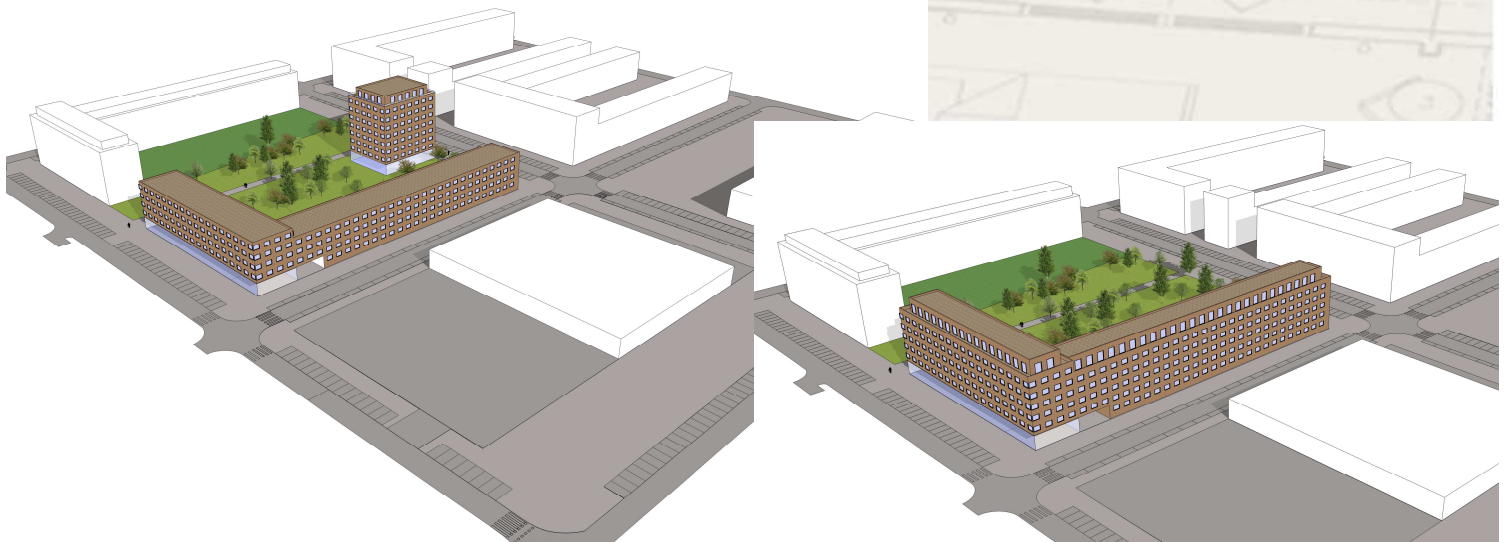
www.peaubuzintxuri.com

Iruñeko Udalari gela baten eskaera luzatu zaio herritarrekin parte hartze saioa aurrera eramateko:

Ekainaren 28an, osteguna, arratsaldeko 19etan Buzintxuriko Eskola Publikoan

Web orrian informazioa eguneratua aurkituko dezue. Adi egon mesedez, azken momentuko aldaketarik izango balitz bertan azalduko da eta.





ACTA FINAL DE LA SESIÓN INFORMATIVA

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA "PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LAS MANZANAS 23C Y 24C EN BUZINTXURI".

LUGAR Y FECHA: Colegio público de Buzintxuri, a 28 de Junio de 2018.

ASISTENTES:

- Borja Llop, arquitecto redactor del documento.
- Koldo Fernandino, arquitecto de Gerencia de Urbanismo de Pamplona.

CONSIDERACIONES:

No ha habido ningún asistente a la sesión informativa y por lo tanto no hay ninguna consideración que hacer.

En Pamplona, a 28 de Junio de 2018,

Borja Llop



ANEJO 3.4. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. FUNDAMENTACION Y OBJETO

El presente documento se redacta de acuerdo con lo establecido en la ley foral 17/2019, de 4 de Abril, de igualdad entre mujeres y hombres.

ARTÍCULO 22

Disposición Final Segunda. *Regulación informe de impacto de género.*

El Gobierno de Navarra, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley foral, regulará mediante decreto foral el contenido y procedimiento de elaboración de los informes de impacto de género previstos en el artículo 22.

Entró en vigor el 11 de abril de 2019, por lo que, se incluye el Informe de Impacto de Género, aunque no es obligatorio de momento.

Su redacción se realiza siguiendo las pautas establecidas por la guía metodológica para la elaboración de informes de impacto de género, elaborada por el Instituto Navarro para la igualdad y siguiendo las instrucciones establecidas en el acuerdo de Gobierno de 16 mayo de 2011.

El objeto del presente documento es el análisis del impacto en función de género del Plan Especial de Actuación Urbana de las manzanas 23C y 24C del Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia, en adelante PEAU.

2. PERTINENCIA DE GÉNERO

La valoración de la pertinencia de género trata de establecer si el plan propuesto es susceptible o no de tener impacto de género.

El presente PEAU consiste en la modificación de las determinaciones urbanísticas establecidas en el vigente Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia. Dicho plan parcial, ordena en las manzanas 23C y 24C la implantación de actividades comerciales.

El PEAU propone la modificación de los usos en la manzana 24C, estableciendo en la misma el uso residencial y definiendo las condiciones para su implantación. Se han tomado como referencia las normas existentes en el vigente Plan Parcial, y la urbanización ya ejecutada en la zona.

Desde el punto de vista de los usos previstos en la zona, éstos no suponen ningún tipo de discriminación por razón de género. Una vez ejecutas las viviendas, la adquisición de las mismas no estará en ningún caso condicionada por razón de sexo, de acuerdo con la normativa vigente.

La urbanización está planteada de forma que no se genere puntos negros o peligrosos. Existe un paso bajo la edificación, similar a otros pasos existentes en la zona, para dar

acceso y comunicar con el espacio de zona verdes previsto al norte del ámbito. Dicha zona de paso estará adecuadamente iluminada de tal forma que no se genere en la misma un punto negro.

De acuerdo con lo anterior, se considera que el PEAU no tiene impacto por razón de sexo y por lo tanto se considera **no pertinente** al género.

3. SITUACION DE PARTIDA DE MUJERES Y HOMBRES

No es de aplicación al ser el PEAU no pertinente.

4. IMPACTO DE GÉNERO

No es de aplicación al ser el PEAU no pertinente.

5. USO DEL LENGUAJE

Para la redacción del PEAU se ha utilizado un lenguaje neutro y no sexista, sin darse por lo tanto ninguna discriminación por cuestión de género.

6. PROPUESTAS DE MEJORA

No es de aplicación al ser el PEAU no pertinente.

La siguiente tabla recoge la lista de verificación de los apartados anteriormente descritos.

PROCESO	CUESTION	SI/NO	REFERENCIAS Y ACTUACIÓN
PERTINENCIA	¿La norma propuesta afecta a la posición y situación social, laboral económica, cultural, política... de mujeres y hombres?	-	Acuerdo de Gobierno: Instrucciones 3.a, 3.b y 4.2
		NO	Justificado en el segundo apartado del presente documento.
ESTUDIOS, DATOS ESTADISTICOS	¿Existen datos estadísticos, estudios, documentación que recojan información de los norma, plan o programa?	-	Acuerdo de Gobierno: Instrucciones 4.1.b
	¿Se ha utilizado y tenido en cuenta estos datos desagregados por sexo en la preparación de la norma, plan o programa?	-	Citar fuentes y documentos. Indicar qué datos serían necesarios
ANÁLISIS	¿Existen desigualdades en la materia objeto de regulación, plan o programa en relación a la posición, situación o participación de las mujeres y los hombres?	-	

	¿El principio de igualdad entre mujeres y hombres aparece explícitamente mencionado en la exposición de motivos, los objetos o contenidos de la norma?		
	¿Se incluyen medidas que promuevan la igualdad entre mujeres y hombres?		
	¿Aparecen cuantificados los efectos y resultados esperados de la norma, plan o programa desagregados por sexo?	-	Acuerdo de Gobierno: Instrucciones 4.1.c
	¿Es posible prever en términos cualitativos y cuantitativos los efectos de la norma desagregados por sexo?		
VALORACIÓN DE IMPACTO	POSITIVO		Acuerdo de Gobierno: Instrucciones 4.1.c
			Identificar medidas
	NEGATIVO		

	¿Ha indicado en el informe los Artículos, contenidos, programas de la norma que inciden negativamente sobre la igualdad entre mujeres y hombres?		Acuerdo de Gobierno: Instrucciones 4.1.c.1
			Especificar informe
	¿Cree necesario sugerir modificaciones o propuestas en la norma con objeto de mejorar los efectos sobre el principio de igualdad de mujeres y hombres?		Acuerdo de Gobierno: Instrucciones 4.1.c.1
			Especificar informe
LENGUAJE	¿Utiliza un lenguaje incluyente y no discriminatorio?	SI	Acuerdo de Gobierno: Instrucciones 4.2.
	¿Ha sugerido cambios significativos de uso del lenguaje en su análisis? ¿Se han incorporado los cambios propuestos?	NO	Acuerdo de Gobierno: Instrucciones 4.1.c.1 y 4.2.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
DE LAS MANZANAS 23C Y 24C
DEL PLAN PARCIAL
BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI-SANTA ENGRACIA

DOCUMENTO B:
NORMAS URBANÍSTICAS

JUNIO 2020
TEXTO REFUNDIDO

B. NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

B.0. Título preliminar: Disposiciones de carácter general.

B.1. Título primero: Régimen urbanístico general.

Capítulo 1. Condiciones de zonificación y parcelación

Capítulo 2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del plan parcial

B.2. Título segundo: Normas generales de edificación.

B.3. Título tercero: Normas particulares de edificación y uso.

B.4. Título cuarto: Determinaciones sectoriales.

B.O. TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Actuación Urbana de las manzanas 23C y 24C del Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia.

Artículo 1- Ámbito territorial de aplicación

Las determinaciones de la presente normativa tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es complementar, desarrollar y modificar la normativa contenida en el Plan Municipal de Pamplona y el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia.

Artículo 2- Documentación del Plan Especial de Actuación Urbana

El presente Plan Especial de Actuación Urbana está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

DOCUMENTO D.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Artículo 3- Documentos normativos

Si bien el contenido normativo del presente Plan Especial de Actuación Urbana queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación, la Normativa Urbanística de este PEAU, y la Normativa Particular (fichas), las que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo y explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente serán aquellos los que prevalezcan.

Artículo 4- Interpretación normativa

Salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, las posibles contradicciones entre la presente Normativa y los Planos de Ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de la Normativa.

En caso de error prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial de Actuación Urbana. En caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia.

B.1. TÍTULO PRIMERO

Régimen urbanístico general aplicable en el área.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Artículo 5- Zonificación del ámbito de actuación

Los terrenos del ámbito definidos en el presente Plan Especial de Actuación Urbana quedan sometidos al régimen de calificación pormenorizada establecidas en el mismo. Se establece el Uso pormenorizado:

a la Manzana 23C:

- Uso Comercial

a la Manzana 24 C:

- Uso Residencial
- Uso Dotacional

Artículo 6- Área de reparto ARZ-23

Se define el área de reparto ARZ-23 de suelo urbano no consolidado.

La superficie del área de reparto es de 26.734,75 metros cuadrados.

Los Usos asignados en el área de Reparto son el Uso Comercial y el Uso Residencial para la manzana 23C y 24 C respectivamente.

Los coeficientes de homogeneización del área de reparto, respecto al uso mayoritario que es la vivienda de protección oficial, son los siguientes:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| • Superficie comercial: | 3,255 UA/m ² |
| • Vivienda libre: | 1,701 UA/m ² |
| • Viviendas de protección oficial: | 1,000 UA/m ² |
| • Viviendas de precio tasado: | 1,154 UA/m ² |
| • Suelo libre privado: | 0,200 UA/m ² |

El aprovechamiento total del área de reparto ARZ-23 es de 30.512,545 unidades de actuación.

El aprovechamiento tipo del área de reparto es 1,17195 UA/m², obtenido a partir de la división del aprovechamiento total, entre las superficies de las parcelas excluidos los sistemas generales ya existentes (699,30 metros cuadrados de viario).

Artículo 7- Sistematización de la calificación pormenorizada

Las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Plan Especial de Actuación Urbana responden a la sistematización establecida en el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia.

Se diferencian en el ámbito del PEAU los siguientes usos pormenorizados de parcela:

- Uso Residencial Colectivo: Vivienda Libre
 - Vivienda Protección Oficial
 - Vivienda Protección Tasada
- Espacio Libre privado. Zona Verde
- Uso Comercial
- Espacio Libre Privado
- Espacio Libre Público: Zona Verde
- Espacio Libre Público: Zona Peatonal
- Vía Rodada
- Uso Dotacional Público

Artículo 8- Condiciones de uso, edificación, dominio y titularidad de las parcelas de calificación pormenorizada

El régimen de uso y edificación en las parcelas de titularidad pública será el establecido por la normativa vigente. El régimen de uso y titularidad queda definido en los planos "P.5 Zonificación por usos" y "P.6 Parcelas resultantes".

El régimen de uso, edificación y dominio en las parcelas de titularidad privada queda definido en las fichas particulares de cada parcela y en los planos "P.6 Parcelas resultantes" y "P.5 Zonificación por usos", de acuerdo con lo establecido en el Plan Municipal de Pamplona.

Artículo 9- Parcelación

Para la Manzana 24C, son parcelas mínimas las parcelas resultantes de la ordenación grafiadas en el plano "P.6 Parcelas resultantes". Las parcelas edificables resultantes deberán tener acceso rodado en superficie desde los viales públicos, o viales de titularidad privada, estableciéndose en su caso una servidumbre de paso.

Para la manzana sin condiciones de parcelación, manzana 23C, será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 40 del vigente plan parcial, transcrito a continuación:

"En las manzanas de usos pormenorizados Comercial y Terciario, en las que no se establecen condiciones de parcelación, las parcelas resultantes de la reparcación se considerarán Unidades de Edificación a los efectos de aplicación de esta Normativa en los aspectos siguientes:

- *Fachadas: El material constitutivo de las fachadas vendrá dictado para el conjunto de cada Manzana por la primera de las Unidades de Edificación en ejecutarse.*
- *Altura de Edificación Ae y Altura de Coronación Ac: Serán comunes a todas la Unidades de Edificación de la Manzana, según las determinaciones de la ficha de Normativa Particular correspondiente.*
- *Porches: Se aplicarán las determinaciones del Artículo 32 (artículo 28 en este documento) referentes a los porches pertenecientes a Unidades de Edificación contiguas, extendiéndolas al conjunto de toda la Manzana."*

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

Artículo 10- Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Actuación Urbana se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el vigente Plan Municipal de Pamplona.
- Determinaciones establecidas en la vigente Ordenanza General de Edificación.

Artículo 11- Urbanización

Se realizará un único proyecto de urbanización para el conjunto del ámbito. Será obligación de los propietarios de suelo de costear la ejecución de la urbanización del ámbito.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta:

- Realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales mediante el empleo de Sistemas de Drenaje Sostenible para evitar que con el desarrollo de las actuaciones se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros, de acuerdo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH.
- las actuaciones de vertido de aguas residuales deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- En la red de saneamiento:
 - o en las redes de colectores de aguas residuales urbanas y en las de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.
 - o Se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.
 - o El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para

conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.

- o Los aliviaderos del sistema de colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes.

Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.

- o Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.
- o En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal.
- o En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

Artículo 12- Convenio de gestión

Para el reparto de beneficios y cargas, la totalidad del ámbito del PEAU constituye una sola Unidad de Ejecución.

Se establece un sistema de gestión privada, que, a elección de propietarios que representan más del 50% de los terrenos de la Unidad, se actuará mediante convenio de gestión, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del DFL 1/2017 y los plazos conforme al artículo 104 del DFL 1/2017.

B.2. TÍTULO SEGUNDO

Normas generales de edificación aplicables a las parcelas edificables.

Artículo 13- Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial

En aplicación del artículo 102 del DFL 1/2017, de 26 de julio, se obtiene el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial asignando a la parcela. En este caso, la manzana 24C tiene una edificabilidad de 12.454,60 metros cuadrados de techo construido, y estimado que el 75% de la misma se corresponde con la superficie útil, obtenemos una superficie útil aproximada de 9.340,95 metros cuadrados. Multiplicando esta superficie por el coeficiente de conversión 1,15 el valor estimado de aprovechamiento de proyecto es de 10.742,09 metros cuadrados.

En ningún caso podrá superarse el volumen máximo de la edificación establecido en las fichas particulares ni modificar el aprovechamiento fijado en el mismo.

Se entiende por superficie útil la limitada por el perímetro interior del cierre de todas las fachadas y paredes medianeras o elementos de separación de cada vivienda o elementos comunes deduciendo muros, tabiques, elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 metros.

Artículo 14- Alineaciones

Las alineaciones sobre y bajo rasante quedan definidas para cada parcela en los planos de ordenación y fichas particulares.

Las alineaciones sobre rasante para usos residenciales tienen carácter de alineaciones obligatorias, estando éstas definidas de acuerdo con las alineaciones marcadas por las edificaciones residenciales existentes en las parcelas contiguas. Podrán modificarse estas alineaciones para la definición de los accesos a la planta de aparcamientos bajo rasante, los cuales deberán resolverse en todos los casos en el interior de la parcela.

Las alineaciones bajo rasante en las parcelas de uso residencial tienen carácter de alineaciones.

Las alineaciones en las parcelas de uso comercial tienen carácter de alineaciones máximas sobre y bajo rasante, a excepción de la alineación definida para porche paralela a la Avenida de Gipuzkoa, que tiene carácter de obligatoria.

Artículo 15- Aparcamientos

En la manzana de uso pormenorizado residencial, será obligatoria la ejecución en sótano de los aparcamientos precisos para cumplir los requerimientos legales establecidos al respecto.

Los garajes de sótano serán mancomunados para cada una de las unidades básicas (para todas las parcelas residenciales de la manzana 24C, y, por otro lado, de las posibles parcelas comerciales de la manzana 23C) y, por lo mismo, objeto de un proyecto unitario que se redactará al tiempo que el primer proyecto de edificación que se desarrolle en la Unidad. Vinculado así mismo al primer proyecto de edificación se presentará un Proyecto de Actividad Clasificada del conjunto del garaje.

La rampa definitiva del garaje mancomunado de las parcelas residenciales se instalará en la parcela P2.2 señalada como RG (rampa garaje) en la ficha de la Normativa Urbanística Particular.

El aparcamiento en superficie de la manzana 23C se ejecutará en su totalidad por la primera parcela comercial que se edifique.

Los sótanos serán mancomunados en el conjunto de la manzana, formando una única unidad funcional, con servidumbres de paso entre las unidades de edificación que constituyen la manzana.

Artículo 16- Zonas de carga y descarga

Los accesos a las zonas de carga y descarga de las parcelas de uso comercial podrán realizarse directamente desde la vía pública, desde cualquiera de los viales anejos a la parcela a excepción de la Avenida de Gipuzkoa.

No se permiten realizar trabajos de carga y descarga en la vía pública.

Se prohíbe cualquier tipo de almacenamiento al aire libre.

Artículo 17- Fachadas

La composición de las fachadas y la posición y el tamaño de los huecos es libre, con las limitaciones siguientes:

1. Los planos de fachada seguirán la alineación obligatoria al menos en el 50% de la longitud total de forjados en cada fachada de cada Unidad de Edificación; en dicha longitud total no se incluirá la correspondiente a los forjados situados en las plantas contra terreno. La longitud de forjados se medirá sobre las alineaciones obligatorias.

2. El material constitutivo de los paramentos exteriores opacos de las fachadas será idéntico en sus características externas en cuanto a formato, textura y color, perteneciente al mismo tipo o sistema constructivo y de la misma gama de colores en el conjunto de cada manzana, en todas y cada una de las fachadas que la constituyen, y vendrá dictado por la primera de las unidades de edificación en ejecutarse, o por las determinaciones de un estudio de detalle en el caso de que proceda su realización. En caso de diversidad de materiales en la conformación de las fachadas, la identidad se establece para el conjunto de los predominantes que supongan como mínimo el 80% de las superficies opacas.

Artículo 18- Vuelos

La forma y disposición de los vuelos será libre, salvo las limitaciones que a continuación se expresan:

1. No se permiten vuelos cerrados con materiales de fábrica. Únicamente se admiten aquellos que tipológicamente se asimilen al tipo mirador, y que serán contruidos, a excepción de los forjados que los sustentan, con elementos livianos, de madera, metal, vidrio o materiales asimilables; un mínimo del 60% de la superficie de sus paramentos verticales de cierre será acristalada.

2. Los vuelos abiertos no podrán contruirse con materiales de fábrica, a excepción de los forjados que los sustentan. Deberán contruirse con antepechos de fábrica de altura máxima 0,50 metros o barandillas de materiales livianos: madera, metal, vidrio o materiales asimilables.

3. Ningún elemento volado podrá superar la altura de edificación AE definida en las fichas particulares para cada manzana.

4. El vuelo máximo permitido será de 0,80 metros desde las alineaciones obligatoria o máxima. Cuando el vuelo esté situado sobre suelo privado, el vuelo máximo podrá ser de hasta 1,00 metro.

5. La longitud acumulada de los vuelos no podrá superar el 50% de la longitud total de forjados en cada fachada de cada unidad de Edificación; en dicha longitud total de forjados no se incluirá la correspondiente a los forjados situados en las plantas contra terreno originadas por las calles en pendiente. Las longitudes se medirán sobre las alineaciones obligatorias o máximas. La distancia mínima horizontal entre dos elementos volados será de 0,80 metros, medida también en el plano obligatorio de fachada.

6. No se permiten vuelos en las plantas bajas ni en las plantas ático.

Artículo 19- Retranqueos

La forma y disposición de los entrantes será libre, sometida en todo caso a la ordenanza municipal correspondiente, y con las limitaciones siguientes:

1. En las alineaciones de tipo obligatorio, los retranqueos no podrán superar el 25% de la longitud total de los forjados de cada fachada de cada unidad de edificación; las longitudes se medirán sobre el plano de alineación obligatoria.

2. En las alineaciones máximas, podrán realizarse retranqueos sin limitación alguna, salvo las dictadas por las Ordenanzas Municipales.

3. El fondo máximo de los retranqueos será de 0,80 metros.

4. La altura libre mínima de los retranqueos será de 3,50 metros.

Artículo 20- Número de plantas de edificación

El número de plantas de la edificación residencial, comercial y dotacional viene definido en las fichas particulares.

Artículo 21- Áticos

Los áticos y sus retranqueos vienen definidos en las fichas particulares de cada manzana.

Artículo 22- Altura de edificación

La altura de edificación queda definida para cada parcela en las fichas particulares de cada manzana.

La altura de edificación viene definida por la cota de intersección de la cara superior del último forjado, con el plano de fachada obligatorio o máximo, según el caso.

Artículo 23- Altura de coronación

La altura de coronación queda definida para cada parcela en las fichas particulares de cada manzana.

Define una línea recta situada en el plano de la alineación, de carácter obligatorio y constante en cada unidad de edificación; define, por tanto, un remate horizontal en cada una de dichas unidades.

Todas las fachadas se rematarán en su parte superior, y en sus alineaciones obligatorias, con un plano de cerramiento opaco que constituirá una unidad compositiva y material con el conjunto de la fachada correspondiente, y que se elevará hasta la cota AC. Entre la cota AE – altura de edificación- y la cota AC – altura de coronación- no podrá construirse elemento sobresaliente alguna, ni siquiera aleros, ni tampoco podrá practicarse retranque alguno.

En las fachadas con alineación máxima, todos los planos de fachada deben elevarse hasta la altura de coronación AC, mediante cerramientos opacos que mantengan el mismo plano vertical que aquellos y que constituyan una unidad compositiva y material con conjunto de la fachada correspondiente. Entre las cotas AE y AC no podrá construirse elemento sobresaliente alguno, ni siquiera aleros, ni podrá practicarse retranqueo alguno.

Artículo 24- Altura de elementos singulares

Los elementos singulares característicos de la edificación de uso comercial, como rótulos o elementos distintivos de la actividad, se ejecutarán conforme al artículo 11 de la Ordenanza General de Edificación transcrito a continuación:

"2. Las construcciones e instalaciones por encima de la altura, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

2.1. La cubierta, si es inclinada y los trasteros, estarán inscritos dentro de una envolvente definida por los planos que tengan una pendiente del 40% con el plano horizontal desde el vuelo máximo permitido en las fachadas interiores y exteriores del edificio, y por una altura máxima de 3,00 metros por encima de la altura de la edificación. A estos efectos, no se consideran fachadas interiores las que den a patios cerrados de parcela.

2.2. Las construcciones destinadas a instalaciones propias del edificio y a estaciones base de telefonía móvil y de acceso vía radio podrán superar la envolvente definida en el apartado 2.1 siempre que por encima de la misma se separen como mínimo 3,00 metros de los planos de las fachadas interiores y exteriores, y que su altura no supere los 4,00 metros en relación con la altura máxima de la edificación."

Conforme a la ordenanza municipal de publicidad, se podrán instalar rótulos en los edificios en los que el diseño del rótulo forme parte del diseño entendido éste en su conjunto.

Artículo 25- Rasantes de referencia

La altura de coronación y altura de edificación hacen referencia a la rasante de referencia 0,00 metros definida en su ficha particular de manzana.

La urbanización en los alrededores está ya ejecutada y por lo tanto se mantendrán las rasantes existentes, indicadas en el plano "P8. Alineaciones y rasantes".

Artículo 26- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser, indistintamente, inclinadas o planas. No se establece limitación alguna respecto a los materiales a utilizar en su construcción.

1. En las parcelas de uso pormenorizado residencial, ningún elemento construido o mecanizado podrá sobrepasar la altura de coronación AC en una banda de 3,00 metros al interior de las alineaciones de fachadas, en la totalidad del perímetro de la edificación. En el resto de la cubierta, todos los elementos construidos o mecánicos deberán inscribirse dentro de los planos con pendiente de 30% desde la banda anteriormente descrita, con excepción de aquellos que contengan maquinaria de elementos elevadores, instalaciones de telecomunicación, elementos de ventilación, de evacuación de humos y gases, y de producción de energía fotovoltaica, que no podrán sobrepasar en más de 2,00 metros la cota AC y que mantendrán la separación mínima de 3,00 metros desde el perímetro exterior.

Los elementos de separación de terrazas, si los hubiera, no superarán en ningún caso la altura de coronación.

2. En parcelas de uso pormenorizado comercial, ningún elemento construido o mecánico superará la altura de coronación AC en ningún punto de la cubierta.

Artículo 27- Zócalos

1. En parcelas de uso pormenorizado residencial, los zócalos originados por las calles en pendiente serán tratados en toda su altura como parte integrante de las fachadas, con las que constituirán una unidad compositiva y material. En estos zócalos no podrá construirse elemento saliente alguno que rebase las alineaciones obligatorias. Se prohíbe la apertura de cualquier clase de hueco en los zócalos, salvo los correspondientes a los accesos peatonales a viviendas, portales, garajes y al interior de las manzanas y a tomas de aire para ventilación de garajes, que se resolverán mediante rejillas o celosías instaladas en el plano de alineación obligatoria e integradas en la composición de la fachada.

2. En las parcelas de uso pormenorizado comercial, las plantas bajas deben acomodarse obligatoriamente a las rasantes de las calles en las alineaciones obligatorias, pudiendo no hacerlo en las restantes fachadas; en este último caso, los zócalos resultantes serán tratados en toda su altura como parte integrante de las fachadas, con un tratamiento unitario con aquellas en cuanto a composición, materiales, textura y color.

Artículo 28- Porches

Los porches quedan definidos en las fichas particulares de cada manzana, estando designados como porches -P-.

Las alineaciones exteriores de los porches son de carácter obligatorio y coincidentes en todos los casos con las alineaciones obligatorias de las fachadas en que se integran; sus alineaciones interiores – paramentos interiores- tienen asimismo carácter obligatorio. La dimensión de los porches acotada en las fichas particulares determina la distancia entre ambas alineaciones exterior e interior.

No se permite en el interior de los porches elemento construido alguno.

Los soportes estructurales deberán situarse en posición tangente a la alineación exterior del porche. La separación entre soportes será igual o mayor a 5 metros entre ejes y será uniforme en cada unidad de edificación.

Los dinteles estructurales y los techos del interior de los porches mantendrán la misma cota horizontal en cada unidad de edificación.

La altura mínima libre de los porches será de 2,80 metros.

El suelo de los porches tendrá el mismo acabado superficial que las aceras contiguas pertenecientes a la urbanización del ámbito ordenado.

Artículo 29- Pasos bajo edificación

Se determina gráficamente en la Manzana 24C, estando designado como paso bajo edificación -Pa-.

Las alineaciones de los paramentos laterales que los limitan tienen carácter de alineación máxima, salvo que el plano de alguno de dichos paramentos coincida con una alineación de fachada con carácter de alineación obligatoria.

La altura libre mínima será de 2,80 metros, y el ancho mínimo 5,00 metros.

Los dinteles estructurales y los techos del interior de los pasos mantendrán la misma cota horizontal en cada unidad de edificación.

El suelo de los pasos tendrá el mismo acabado superficial que las aceras contiguas pertenecientes a la urbanización del ámbito ordenado.

Artículo 30- Jardines privados de viviendas de planta baja

Se determinan gráficamente en las fichas particulares de cada manzana, estando designados como jardines privados – J -.

Las dimensiones acotadas y grafiadas incluyen los cerramientos exteriores de los jardines.

La cota de la superficie de los jardines privados podrá alcanzar una altura máxima de 1,00 metros sobre la cota de rasante del terreno. La cota de rasante será común y única para cada unidad de edificación. En el caso de alineaciones de jardines contiguos pertenecientes a unidades de edificación diferentes, la cota de superficie vendrá determinada por la primera de ellas en ejecutarse.

Se prohíbe cualquier clase de construcción, cobertizo, o anexo en los jardines.

El cierre de los jardines privados podrá efectuarse con materiales de fábrica hasta una altura máxima de 1,00 metros. A partir de dicha altura el cierre deberá efectuarse con setos vegetales o cierres ligeros con una altura máxima de 1,20 m. En aquellos jardines con

rasante sobre la cota de acera superior a 1 metro, el cierre del jardín privado deberá efectuarse con setos vegetales o cierres ligeros con una altura máxima de 1,20 m. Los setos podrán reforzarse interiormente mediante mallas metálicas de protección.

En los espacios destinados para jardines de las viviendas de planta baja podrán crearse las superficies necesarias para accesos peatonales a viviendas, portales, garajes y al interior de la manzana.

Artículo 31 - Espacio libre privado en uso comercial

El espacio libre privado de la manzana 23C de uso pormenorizado comercial se define en su ficha correspondiente.

No podrá construirse en ellos ninguna clase de edificación. Serán espacios ajardinados al menos en un 16,08% de su superficie total.

Se prohíbe en ellos el uso de almacenamiento y la carga y descarga de mercancías, que deberán producirse en el interior de la edificación.

Los cierres de estos espacios libres en los límites con el espacio público poseerán una altura máxima de 1,30 metros y estarán constituidos por un cerramiento transparentes o por un seto vegetal, que puede reforzarse interiormente con una malla metálica de protección.

B.3. TÍTULO TERCERO

Normas particulares de edificación y uso de las manzanas.

Artículo 32- Fichas particulares

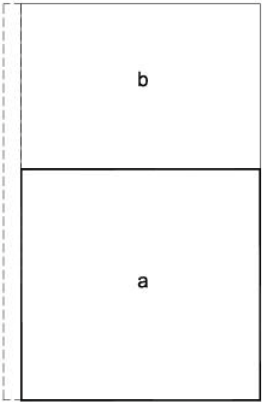
Se adjuntan a continuación las fichas particulares de las manzanas resultantes.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UNIDAD BASICA DE ORDENACION 23C (MANZANA 23C)

UNIDAD A2

SUPERFICIE UNIDAD:	8.083,14 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	COMERCIO: 4.374,50 m ²
USO PORMENORIZADO:	COMERCIAL		SUELO LIBRE PRIVADO: 3.149.64 m ²
			GARAJE: 7.524,14 m ² /Pl.

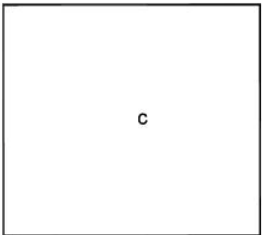
USOS DETALLADOS



PLANTA BAJA:

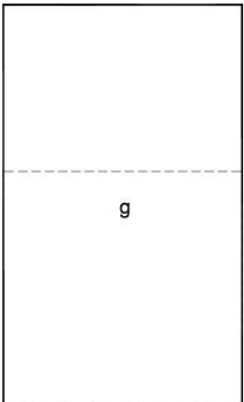
COMERCIO (OCUPACIÓN MÁXIMA)
SUP. CONSTRUIDA a+c: 4.374,50 m²

SUELO LIBRE PRIVADO
SUP. b: 3.149,64 m²



PLANTA ELEVADA:

COMERCIO (OCUPACIÓN MÁXIMA)
SUP. CONSTRUIDA a+c: 4.374,50 m²



PLANTA SOTANO:

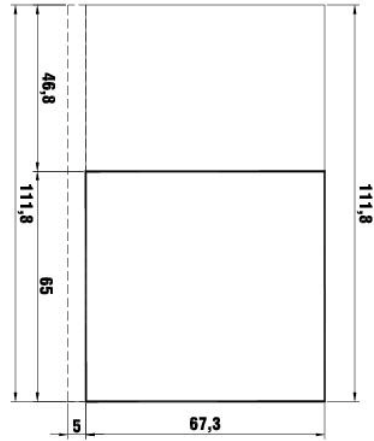
GARAJE (OCUPACIÓN MÁXIMA)
SUP. CONSTRUIDA g: 7.524,14 m²

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UNIDAD BASICA DE ORDENACION 23C (MANZANA 23C)

UNIDAD A2

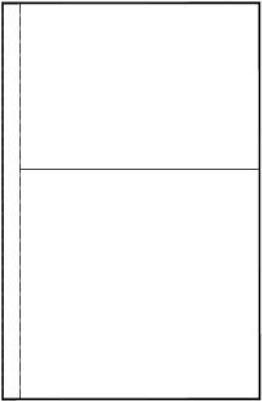
ALINEACIONES. ALTURAS

PLANTA BAJA:

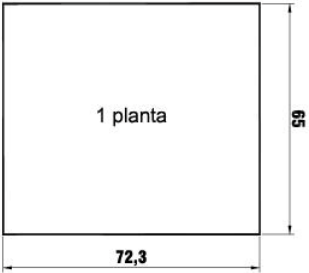


ÁMBITO DE LA UNIDAD

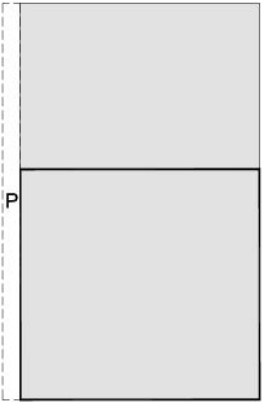
SUPERFICIE TOTAL: 8.083,14 m²



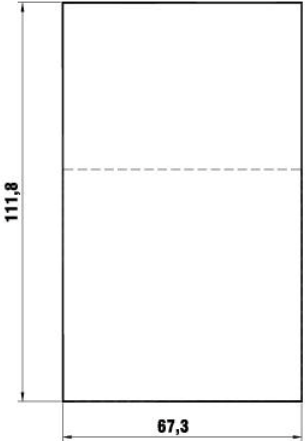
PLANTA ALTA:



DOMINIO Y USO DEL SUELO



PLANTA SÓTANO:



-  SUELO PRIVADO
-  SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO
- P: PORCHE

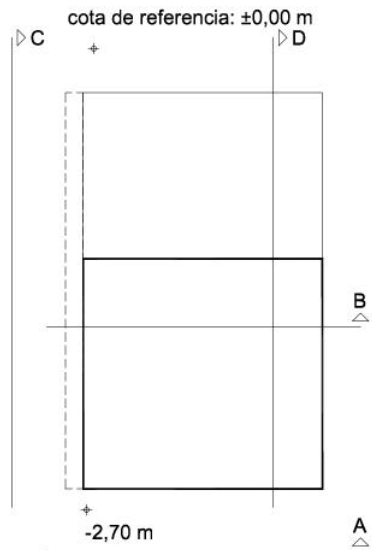
UNIDADES DE EDIFICACIÓN-PARCELAS MINIMAS

NO SE ESTABLECEN

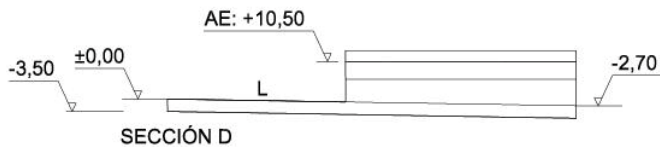
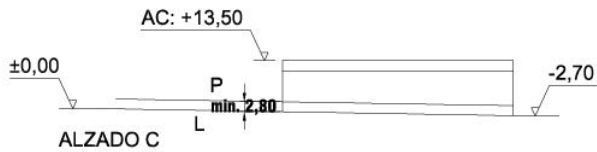
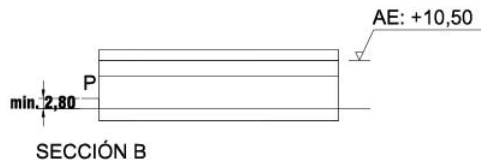
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UNIDAD BASICA DE ORDENACION 23C (MANZANA 23C)

UNIDAD A2

ALZADOS, SECCIONES Y RASANTES



- L Suelo libre privado
- P Porche
- AE Altura de edificación
- AC Altura de coronación
- $\pm 0,00$ Cota de referencia manzana



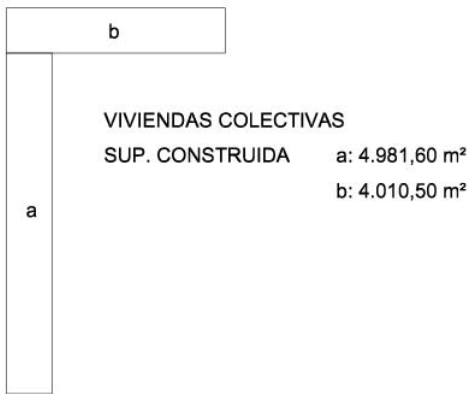
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UNIDAD BASICA DE ORDENACION 24C (MANZANA 24C)

UNIDAD A2

SUPERFICIE UNIDAD: 3.265,50 m² SUPERFICIE CONSTRUIDA: VIVIENDA: 12.454,60 m²
USO PORMENORIZADO: RESIDENCIAL GARAJE: 3.265,50 m²/Planta.
JARDINES PRIVADOS: 1.163,00 m²

USOS DETALLADOS

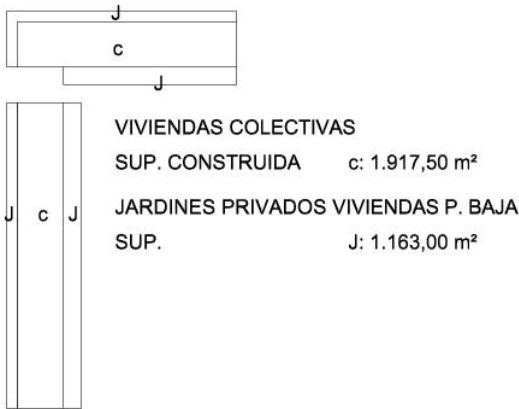
PLANTA ELEVADA:



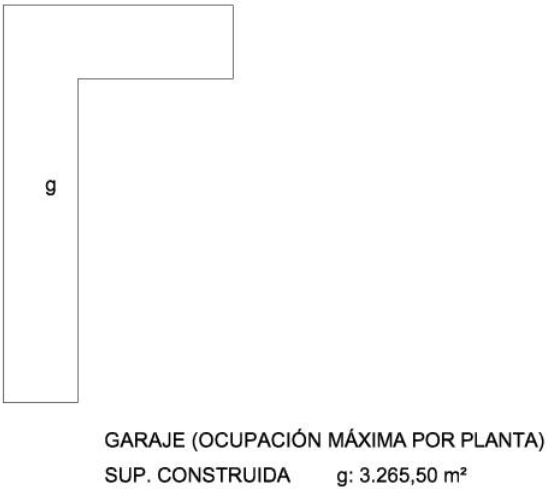
PLANTA ÁTICO:



PLANTA BAJA:



PLANTA SÓTANO:

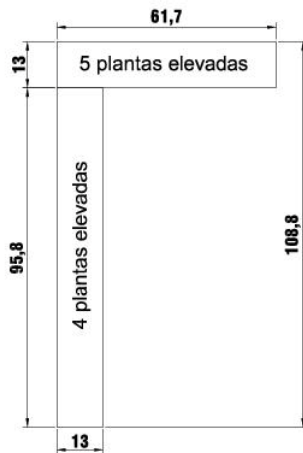


PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UNIDAD BASICA DE ORDENACION 24C (MANZANA 24C)

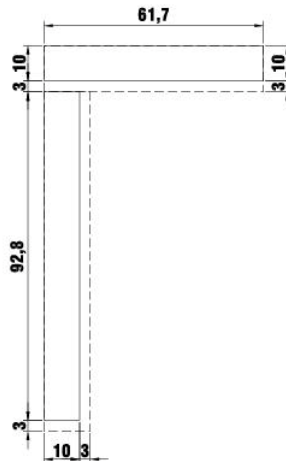
UNIDAD A2

ALINEACIONES. ALTURAS

PLANTA ELEVADA:

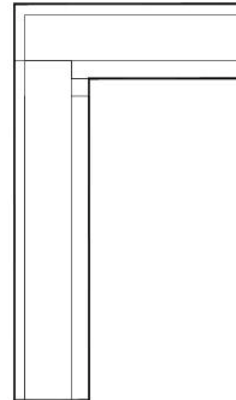


PLANTA ÁTICO:

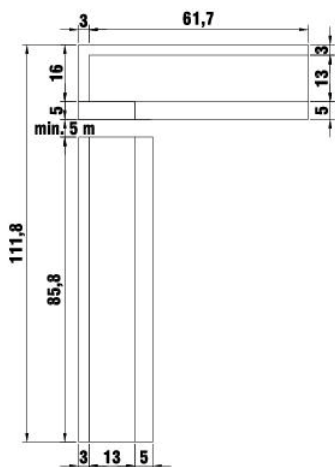


ÁMBITO DE LA UNIDAD

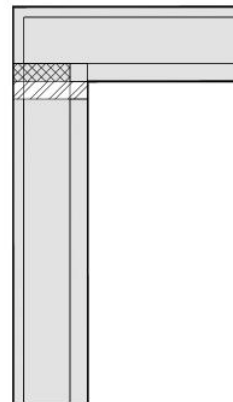
SUPERFICIE TOTAL: 3.265,50 m²



PLANTA BAJA:

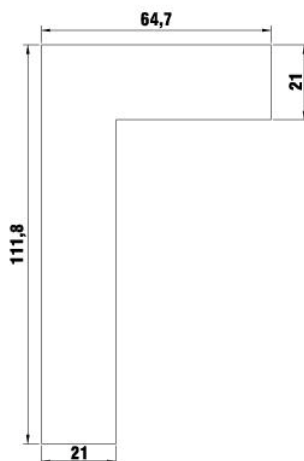


DOMINIO Y USO DEL SUELO

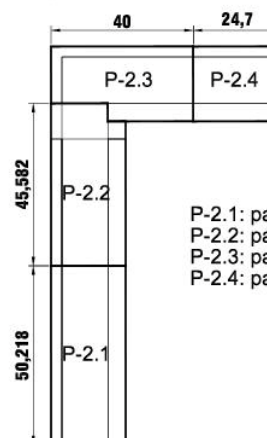


- SUELO PRIVADO
- SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO
- RG - RAMPA GARAJE MANCOMUNADO

PLANTA SÓTANO:



UNIDADES DE EDIFICACIÓN-PARCELAS MINIMAS

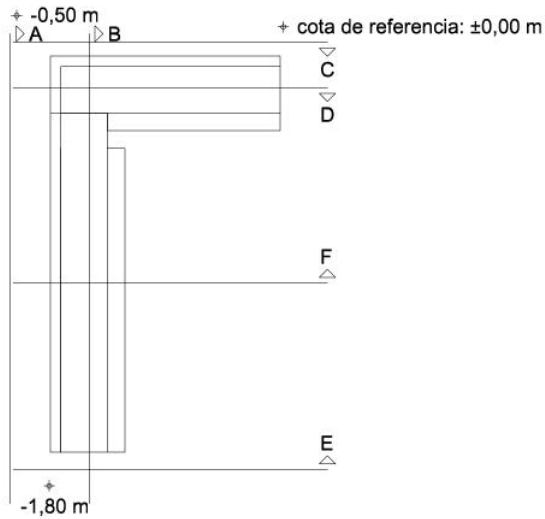


- P-2.1: parcela viviendas libres
- P-2.2: parcela VPO
- P-2.3: parcela VPO
- P-2.4: parcela VPT

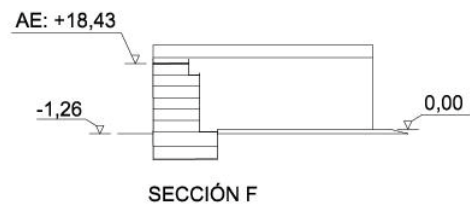
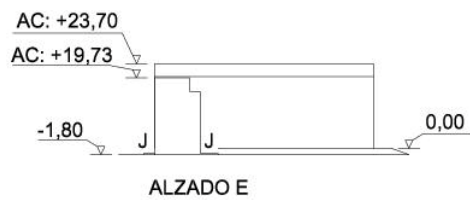
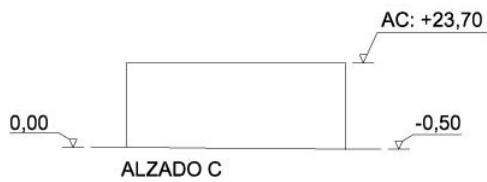
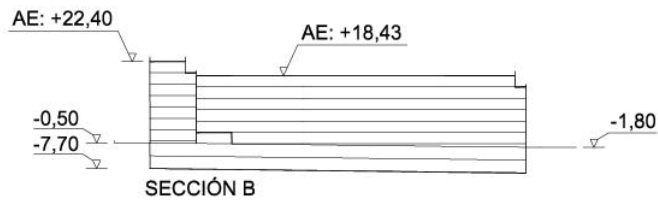
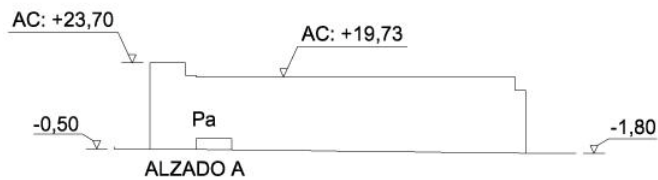
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UNIDAD BASICA DE ORDENACION 24C (MANZANA 24C)

UNIDAD A2

ALZADOS, SECCIONES Y RASANTES



- J Jardín privado viviendas p. baja
- Jp Jardín privado de parcela
- Pa Paso bajo edificación
- AE Altura de edificación
- AC Altura de coronación
- ±0.00 Cota de referencia de manzana



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UNIDAD BASICA DE ORDENACION 24C (MANZANA 24C)

UNIDAD A2

SUPERFICIE UNIDAD: 700,00 m²
USO PORMENORIZADO: DOTACIONAL PÚBLICO

ALINEACIONES. ALTURAS

PERFIL DE EDIFICACIÓN: BAJA + 2:
ALTURA < 12m MEDIDOS HASTA EL ARRANQUE DE CUBIERTA
OCUPACIÓN DE PARCELA Y SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:
Según ART. 79 Normativa Urbanística General Plan Municipal

ÁMBITO DE LA UNIDAD
SUPERFICIE TOTAL: 700,00 m²



DOMINIO Y USO DEL SUELO



 SUELO PÚBLICO - EQUIPAMIENTO

PARCELAS MINIMAS

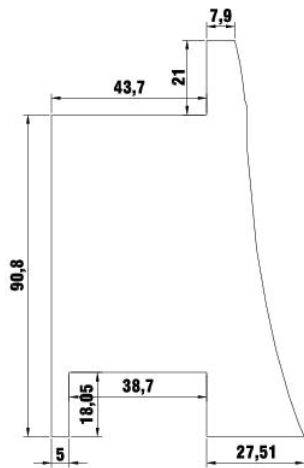
NO SE ESTABLECEN

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
UNIDAD BASICA DE ORDENACION 24C (MANZANA 24C)

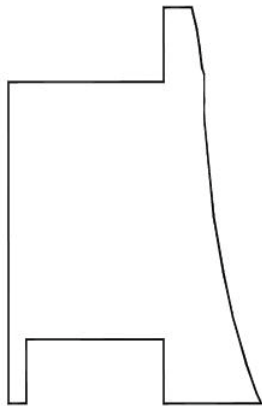
UNIDAD A2

SUPERFICIE UNIDAD: 4.982,20 m²
USO PORMENORIZADO: ESPACIO LIBRE

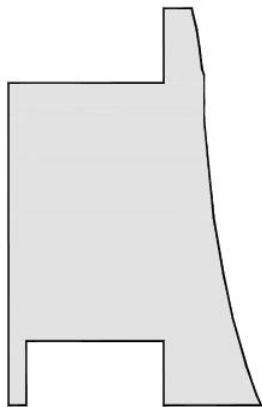
ALINEACIONES.



ÁMBITO DE LA UNIDAD
SUPERFICIE TOTAL: 4.982,20 m²



DOMINIO Y USO DEL SUELO



 SUELO PÚBLICO - ESPACIOS LIBRES

PARCELAS MINIMAS

NO SE ESTABLECEN

B.4. DETERMINACIONES SECTORIALES

Artículo 33- Regulación de las servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Pamplona. En el plano P10 en la documentación gráfica del PEAU, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Las construcciones, sus elementos y las grúas de construcción y similares no deberán sobrepasar las servidumbres aeronáuticas.

En virtud de la servidumbre de limitación de actividades, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar los usos del suelo y las actividades que se ubiquen dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

Artículo 34. Determinaciones de las afecciones ambientales sobre el suelo.

Tanto en la ejecución del proyecto de urbanización como en las excavaciones necesarias para la construcción de los edificios:

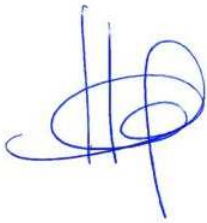
- Las posibles futuras modificaciones del emplazamiento, o de las premisas bajo las cuales ha sido llevado a cabo el análisis cuantitativo de riesgos AMBIENTALES, conllevará la necesidad de presentación por parte del titular del emplazamiento de un nuevo análisis de riesgos. Del mismo modo podrá requerirse a éste titular un nuevo análisis de riesgos a la vista de la evolución de los niveles de contaminantes en las aguas subterráneas o de la evolución de los conocimientos en relación a suelos contaminados.
- La excavación de los suelos del emplazamiento para ejecutar las actuaciones urbanísticas previstas, supondrá la obligación, en el caso de que esta excavación se lleve a cabo en las zonas afectadas por contaminantes, de llevar a cabo excavación selectiva de los suelos afectados por éstos, debiendo esta excavación llevarse a cabo bajo un proyecto aprobado por el Servicio de Economía Circular y Cambio Climático.

- El PEAU deberá desarrollarse siguiendo los criterios de protección medioambiental incluidos en el Documento Ambiental Estratégico.

En Pamplona, Junio de 2020

El ingeniero de caminos

Juan Llop Chocarro

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'L' intertwined.

El arquitecto

Borja Llop Chocarro

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'B' and 'L' followed by a long horizontal stroke.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
DE LAS MANZANAS 23C Y 24C
DEL PLAN PARCIAL
BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI-SANTA ENGRACIA

DOCUMENTO C:
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO
FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

JUNIO 2020
TEXTO REFUNDIDO

C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62.4 del DFL 1/2017, donde se detalla la documentación a presentar en el presente Plan Especial de Actuación Urbana, se redacta este estudio de viabilidad y sostenibilidad económico.

C.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El objeto de esta Plan Especial de Actuación Urbana es la transformación urbanística de un suelo urbano no consolidado que conforme al artículo 77 del DFL 1/2017, pretende modificar las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia. El Plan Parcial establece una ordenación alternativa denominada unidad A-2 con dos manzanas 23C y 24 C con uso comercial. Mediante este documento se pretende introducir un nuevo uso modificando el uso comercial establecido de la manzana 24C a uso residencial y completar de esta forma el desarrollo urbanístico existente en el entorno.

Mediante el estudio de viabilidad económico-financiera, se justifica la viabilidad del plan especial de actuación urbana y se determinan los coeficientes de homogeneización para los nuevos usos previstos.

De acuerdo con estos datos, se analiza el valor del suelo urbanizado no edificado (V_s).

$$V_s [\text{€}] = \sum E \cdot VRS$$

Donde:

- E, es la edificabilidad del suelo para cada uso
- VRS, es el valor de repercusión de suelo, que se determina por el método residual estático de acuerdo con la expresión:

$$VRS [\text{€/m}^2] = V_v/1,4 - V_c$$

Donde V_v y V_c son los valores de venta y de construcción por metro cuadrado facilitados por el promotor, para los dos tipos de usos:

Uso	Valor venta (€/m ²)	Valor construcción (€/m ²)
Comercial	1.050,00	381,00
Vivienda libre	1.615,38	961,00
Vivienda protección oficial	1.150,60	708,51
Vivienda precio tasado	1.327,62	817,51

Aplicando estos valores obtenemos el valor del suelo atendiendo a la edificabilidad materializable, teniendo en cuenta las distintas edificabilidades urbanísticas pormenorizadas que por su destino o uso se regulan:

Uso	Edificabilidad (m ²)	VRS (€/m ²)	Coefficiente ponderación	Edificabilidad ponderada
Comercial	4.374,50	369,00	3,255	14.240,76
Vivienda libre	3.736,35	192,84	1,701	6.356,65
Vivienda protección oficial	6.544,65	113,35	1,000	6.544,65
Vivienda precio tasado	2.173,60	130,79	1,154	2.508,03
Suelo libre comercial	3.149,64	-	0,200	629,93
Suelo libre privado – jardín	1.163,00	-	0,200	232,60
				30.512,25

Valor del suelo urbanizado (Vs) = edificabilidad ponderada x VRS **3.458.563,54**

VRS (€/m²) 113,35

Cesiones al Ayuntamiento (10%) 345.856,35

Al valor del suelo, le deducimos un 10% del aprovechamiento cedido al Ayuntamiento (345.856,35 €) de forma gratuita y obligatoria de acuerdo con el artículo 96 del DFL 1/2017, obteniendo un valor de 3.112.707,19 €.

Igualmente, al no estar la parcela totalmente urbanizada y existir cargas pendientes para poderse ejecutar la edificabilidad prevista, se deducen del valor del suelo el coste de la ejecución de los mismos, y descontadas las cesiones al ayuntamiento del 10%, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Vs_o = Vs \cdot (1 - 10\%) - G \cdot (1 + TLR + PR) = 592.373,19 \text{ €}$$

Donde,

- Vs_o es el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros
- Vs es el valor del suelo urbanizado no edificado, en euros
- G son los costes de urbanización, acometidas, y honorarios y licencias, estimado en 2.076.057,66 € y estimados según la siguiente tabla:

Concepto	Ud	€/Ud	Total €
Urbanización zonas verdes	4.461,21 m ²	60	267.672,60
Urbanización viales	10.910,41 m ²	120	1.309.249,20
Total PEM proyecto urbanización			1.577.791,20
B.I. y G.G.	15%		236.668,68
Gastos de proyecto de urbanización	6%		94.667,47
Gastos de gestión y planeamiento	8%		126.223,30
Subtotal proyecto urbanización			2.035.350,65
Gastos de gestión 2%			40.707,01
Total cargas pendientes G			2.076.057,66

- TLR es la tasa libre de riesgo en tanto por uno: 0,094.

-
- PR es la prima de riesgo en tanto por uno: 0,12.

De esta forma, obtenemos que **el valor del suelo** deducidas todas las cargas pendientes de ejecutar en él (V_{s0}), asciende a la cantidad de **592.373,19 €**. El **valor del suelo unitario** respecto a la superficie de techo edificado residencial y comercial, 16.829,10 m²(t), es de **35,20 €/m²(t)**.

Siendo así y comparando los precios unitarios por metro cuadrado de techo edificado del coste de construcción y del valor suelo, queda justificada la viabilidad económico-financiera de la operación.

C.2 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El estudio de viabilidad económica, basado en los artículos 58.5 y 61.5 del DFL 1/2017, y el artículo 22 del RD 7/2015, debe justificar la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan Especial de Actuación Urbana y su impacto en las haciendas públicas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El desarrollo urbanístico consiste en la construcción de unos edificios residenciales, y un equipamiento comercial. Los datos relativos a cada uno de los usos se resumen a continuación:

- Uso residencial
 - o Número de viviendas: 113
 - o Número de plazas de aparcamiento: 147 plazas bajo rasante - residencial
 - o Número de vehículos estimados: 147, un vehículo por cada plaza de garaje.
 - o Número de habitantes estimado: 294; se ha utilizado para el cálculo un ratio de 2,6 habitantes por vivienda de acuerdo con el Estudio del Instituto Navarro para la Familia e Igualdad del año 2011.
- Uso comercial
 - o La superficie de equipamiento comercial es de 4.374,50 metros cuadrados.
- Espacios públicos e infraestructuras:
 - o Superficie de parques y jardines: 4.461,21 m²
 - o Superficie de aceras y viales: 10.910,41 m²
 - o Longitud aproximada de instalaciones de abastecimiento, saneamiento, electricidad: 656 ml.
 - o Número de farolas: 26 unidades

Para la justificación de la sostenibilidad económica, se comparan a continuación los gastos generados de forma directa por el nuevo desarrollo urbanístico frente a los ingresos de tasas vinculados al mismo.

En cuanto a los gastos, se han considerado los derivados del incremento de los costes de mantenimiento de la nueva zona urbanizada, limpieza y transporte. En cuanto a los ingresos, se han considerado los ingresos por tasas sobre los bienes inmuebles, vehículos y actividades económicas. Además, se ha estimado que, para un periodo de 8 años, se habrá construido el 100% de la edificabilidad prevista, existiendo por lo tanto un ingreso adicional por el ICIO.

Finalmente el resultado obtenido de esta comparativa entre los gastos e ingresos vinculados a la nueva urbanización, se compara a su vez con las partidas del presupuesto del Ayuntamiento referentes a los gastos e ingresos ordinarios medios por habitantes.

Análisis de los gastos estimados.

El cálculo de los gastos estimados para las haciendas públicas por el nuevo desarrollo urbanístico es el siguiente:

GASTOS DERIVADOS DEL NUEVO DESARROLLO URBANO			
CONCEPTO	€/ud	Ud	Total
Mantenimiento de parques y jardines:	1,20 €/m ²	4.461,21 m ²	5.353,45
Mantenimiento de vías públicas	3,80 €/m ²	10.910,41 m ²	41.459,56
Limpieza viaria	0,60 €/m ²	10.910,41 m ²	6.546,25
Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (coste por ud de farola)	163 €/ud	26 uds	4.238,00
Servicio de transporte a la Mancomunidad	90 €/hab	294 hab	26.460,00
TOTAL:			84.057,26 €
TOTAL GASTOS POR NUEVO HABITANTE:			285,91 €/hab.

Análisis de los ingresos estimados.

El cálculo de los ingresos estimados para las haciendas públicas por el nuevo desarrollo urbanístico es el siguiente:

INGRESOS DERIVADOS DEL NUEVO DESARROLLO URBANO			
CONCEPTO	€/ud	Ud	Total
IBI viviendas:	180,00 €/viv.	113 viv.	20.340,00
IBI aparcamientos:	25,00 €/pz.	147 pz.	3.675,00
Impuesto de vehículos	120,00 €/veh.	147 veh.	17.640,00
Impuesto de actividades económicas de zona comercial.	1,68 €/m ²	4.155,78 m ²	6.981,71
Ingresos por las actuaciones de edificación ICIO			49.269,14
TOTAL:			97.905,85 €
TOTAL INGRESOS POR NUEVO HABITANTE:			333,01 €/hab

- Cálculo del impuesto de actividades económicas:

De acuerdo con la Ley Foral 7/1996 se estima un coste de 1,62 €/m² según metros cuadrado construido (epígrafe grupo 661), y conforme a la Ley Foral 20/2005, de 29 de diciembre, por la que se modifica la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra, y se actualizan las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas (BON de 30 de diciembre de 2005), aplicando el coeficiente de actualización 1,035 se obtiene un valor de 1,68 €/m². De acuerdo con las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Pamplona, obtenemos la superficie tributable que se multiplica en este caso por los coeficientes 1 y 0,95, con lo que la superficie obtenida para el cálculo del impuesto es 4.374,50 x 1 x 0,95 = 4.155,78 m².

- Cálculo del ICIO:

De acuerdo con los valores indicados en el punto D.1 Estudio de viabilidad económico-financiera, calculamos el coste de ejecución de las obras, a partir del cual calculamos el 5% del ICIO. De este valor obtenido, estimamos que en el plazo de 8 años se ejecutará el 100 % de la edificabilidad, obteniendo el ingreso anual por actuaciones de edificación.

Se muestran los datos en la siguiente tabla:

INGRESOS POR LAS ACUACIONES DE EDIFICACIÓN ICIO				
USO:	Edif. M²	PEM €/m²	TOTAL €	ICIO 5%
Vivienda Libre	3.736,35	961,00	3.590.632,35	121.260,73
Vivienda de protección oficial (VPO 1)	3.288,65	708,51	2.330.041,41	78.688,79
Vivienda de protección oficial (VPO 2)	3.256,00	708,51	2.306.908,56	77.907,56
Vivienda de precio tasado	2.173,60	817,51	1.776.939,74	60.009,77
Comercial	4.374,50	381,00	1.666.684,50	56.286,29
TOTAL ICIO (8 años)				394.153,15 €
TOTAL ICIO/año				49.269,14 €

Justificación de la sostenibilidad económica.

Comparando los valores estimados de gastos e ingresos por nuevo habitante en las tablas anteriores, se obtiene una diferencia positiva de $333,01 - 285,91 = 47,10$ € de beneficio para el Ayuntamiento de Pamplona por persona.

Se comparan a continuación las partidas de gastos e ingresos fijos del Ayuntamiento de Pamplona.

GASTOS/INGRESOS AYUNTEMIANTO DE PAMPLONA			
GASTOS ORDINARIOS		INGRESOS ORDINARIOS	
CAP 1	84.249.828,00	CAP 1	53.836.000,00
CAP 2	73.122.918,00	CAP 2	6.073.573,00
CAP 3	1.260.000,00	CAP 3	27.005.000,00
CAP 4	22.457.708,00	CAP 4	100.623.408,00
		CAP 5	2.929.500,00
TOTAL	181.090.454,00 €		190.467.481,00 €
Gasto por habitante (203.382 – año 2018)			
	890,40 €/hab		936,50 €/hab.

De esta comparativa se comprueba que de acuerdo con los gastos e ingresos fijos del Ayuntamiento de Pamplona, se obtiene un ingreso por habitante de $936,50 - 890,40 = 46,11$ €/hab.

Siendo así, y comparando los valores de gastos e ingresos por habitantes obtenidos, queda justificada la sostenibilidad económica del desarrollo urbanístico objeto del presente PEAU, habiendo un beneficio para las haciendas públicas de 50 €/habitante aproximadamente.

Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Este aspecto se entiende vinculado al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, y se trata de una exigencia de que los desarrollos planteados se conciban y ejecuten conforme al modelo territorial previsto, adaptándose a las peculiaridades del territorio e integrándose en el mismo. Preservando los valores del paisaje y del entorno, por medio de

un uso racional y adecuado acorde a las características intrínsecas de la zona, y garantizándose con una ocupación eficiente del territorio. En este sentido la actuación planteada se ubica, como ya se ha indicado dentro de la trama urbana desarrollada por el Plan Parcial de Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia. No se trata por tanto de una actuación de ubicación caprichosa, sino de una ubicación acorde a la finalidad de la actuación planteada, con el uso comercial y el uso residencial.

La superficie destinada a usos productivos por el presente desarrollo urbanístico es de 4.374,50 metros cuadrados. La justificación de la adecuación de su desarrollo se justifica por el número de puestos de trabajo generados estimados. De acuerdo con los datos extraídos de otros desarrollos urbanísticos similares, los ratios estimados son los siguientes:

- Creación de empleos directos: 1 empleo / 75 m²
- Creación de empleos indirectos: 1 empleo / 400 m²

Por lo tanto, se estima la creación de los siguientes puestos de trabajo de acuerdo con la superficie destinada a uso productivo:

- Empleos directos: $4.374,50 \text{ m}^2 \times 1/75 = 58$ empleos directos
- Empleos indirectos: $4.374,50 \text{ m}^2 \times 1/400 = 11$ empleos indirectos

Desde un punto de vista económico la actuación no sólo es sostenible a efectos del equilibrio entre los ingresos y gastos derivados de la ejecución de la misma, sino que, su ejecución contribuirá al desarrollo de las restantes actividades ubicadas en el entorno ya que actúa como un foco comercial colindante beneficiándose con ello los vecinos de su entorno. Se generarán unos 58 empleos directos sólo en el propio centro comercial, lo que suponen un efecto positivo a escala metropolitana.

En Pamplona, Junio de 2020

El ingeniero de caminos

Juan Llop Chocarro



El arquitecto

Borja Llop Chocarro



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
DE LAS MANZANAS 23C Y 24C
DEL PLAN PARCIAL
BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI-SANTA ENGRACIA

DOCUMENTO D:
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

JUNIO 2020
TEXTO REFUNDIDO

D. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

P.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

P.2. ESTADO ACTUAL

P.3. TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

P.4. PARCELAS. ESTADO ACTUAL

P.5. ZONIFICACIÓN POR USOS

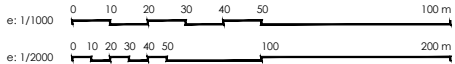
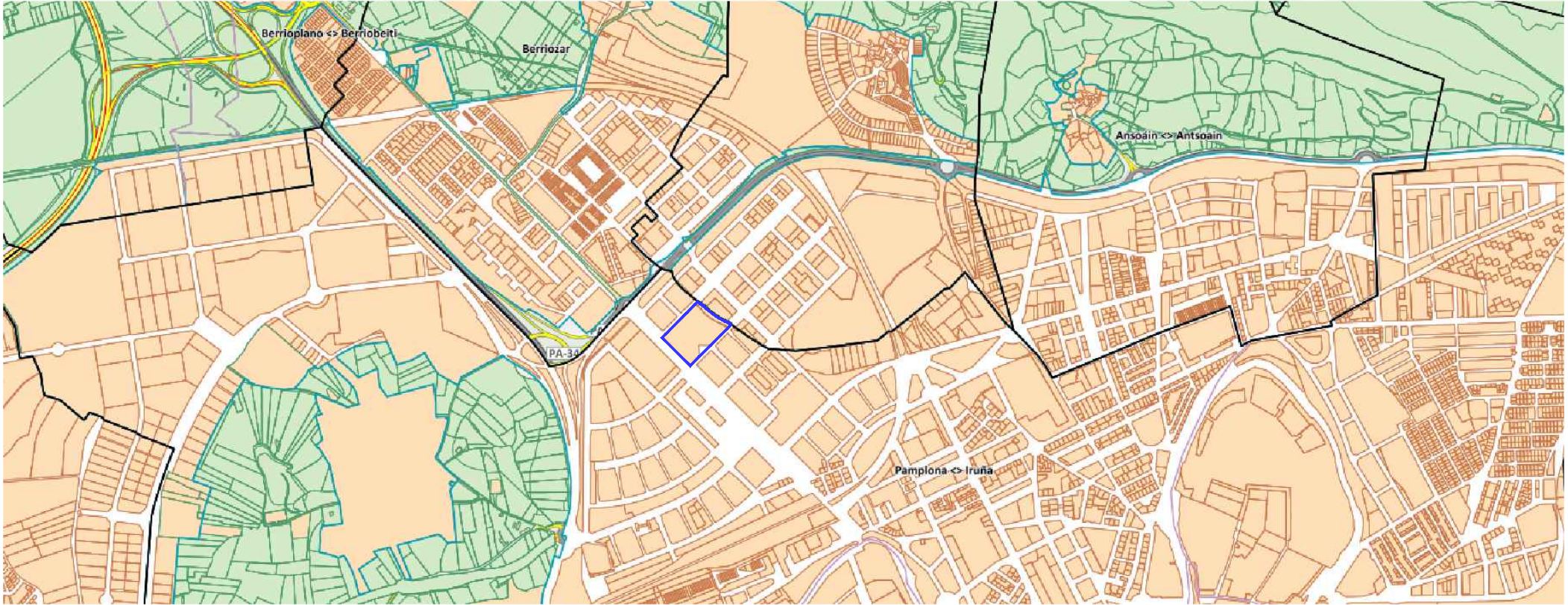
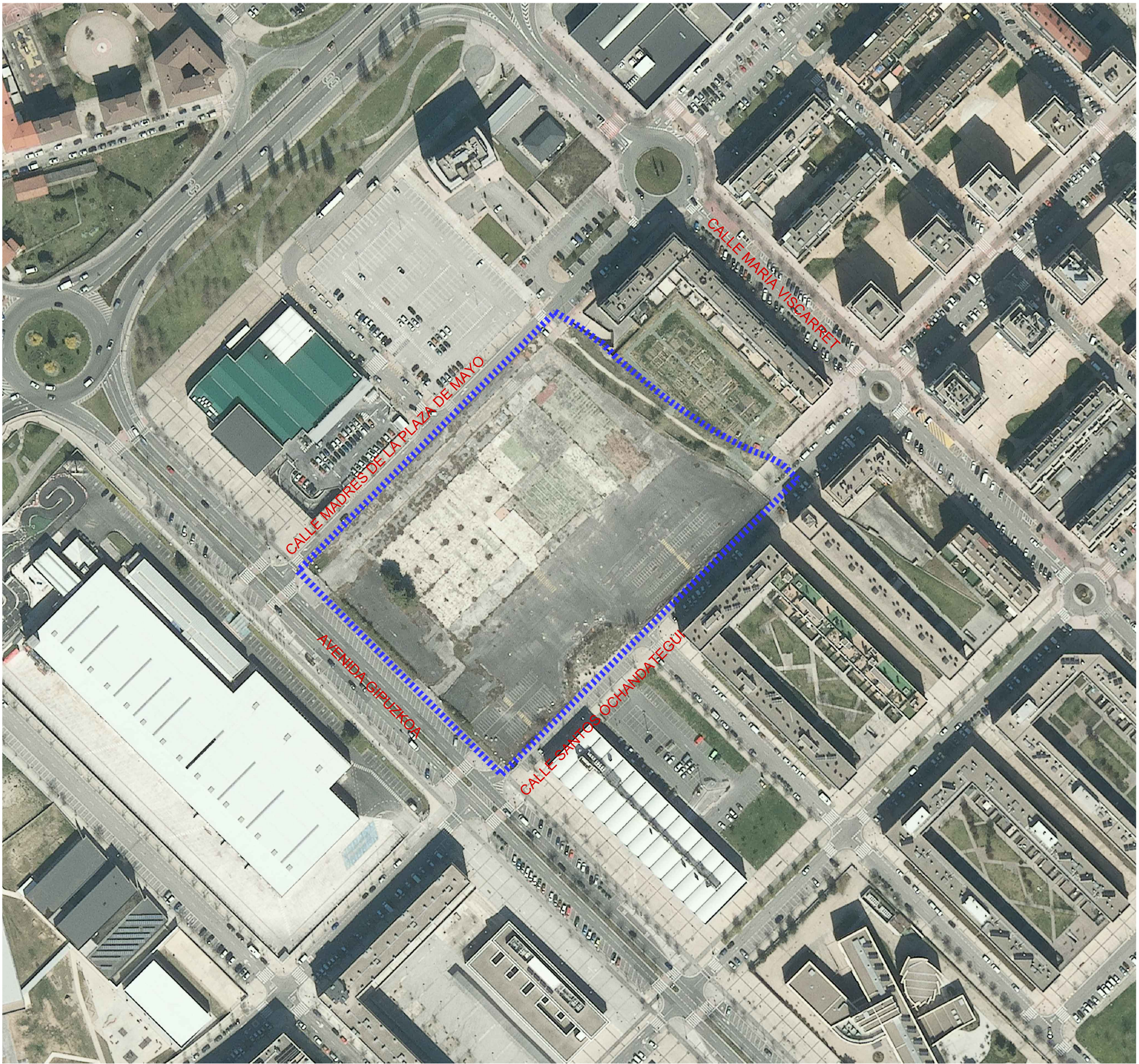
P.6. PARCELAS RESULTANTES

P.7. DOTACIONES LOCALES

P.8. ALINEACIONES Y RASANTES

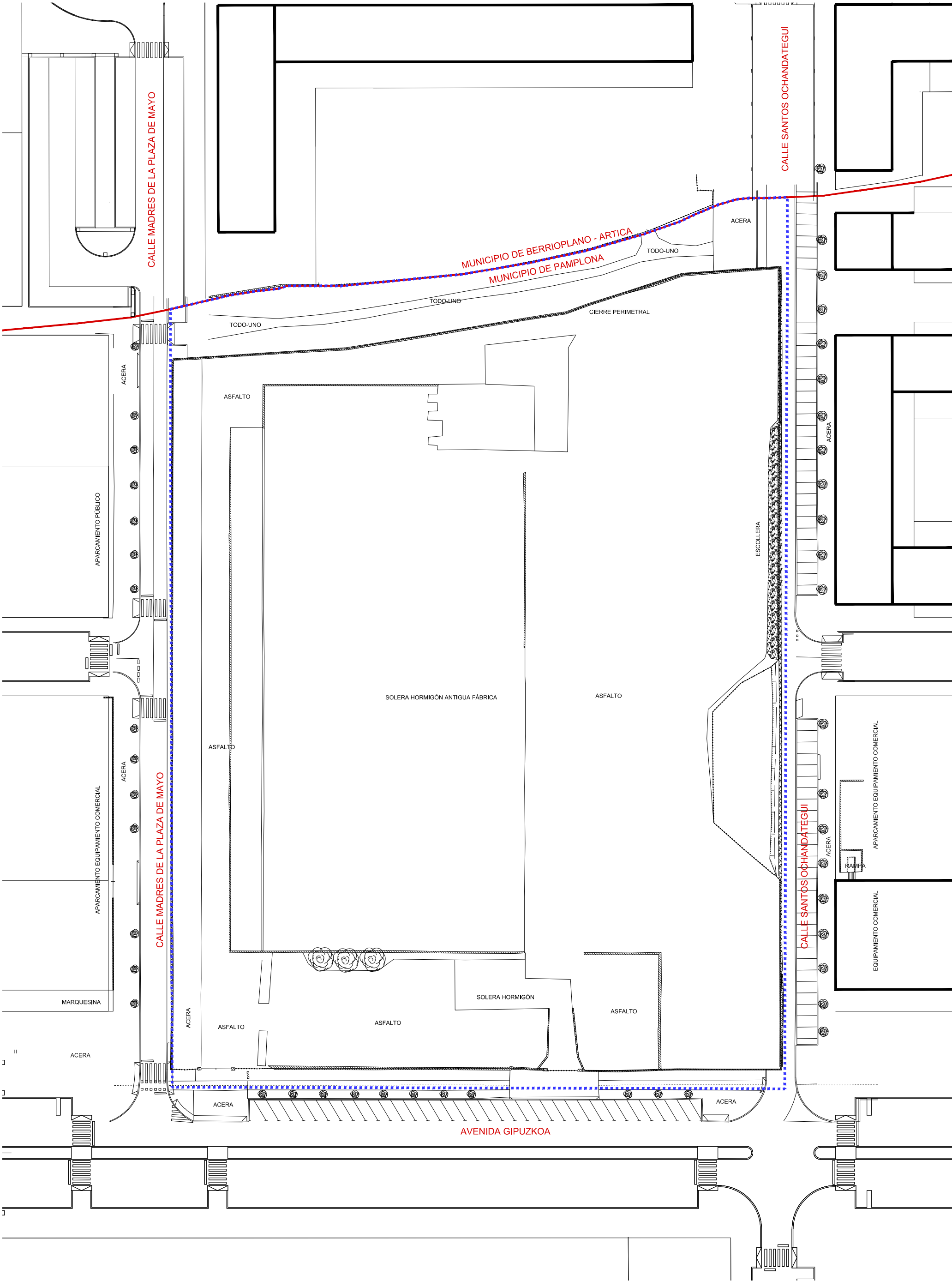
P.9. MODELO URBANO DE ORDENACIÓN

P.10. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



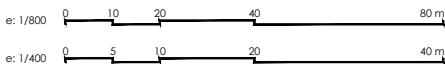
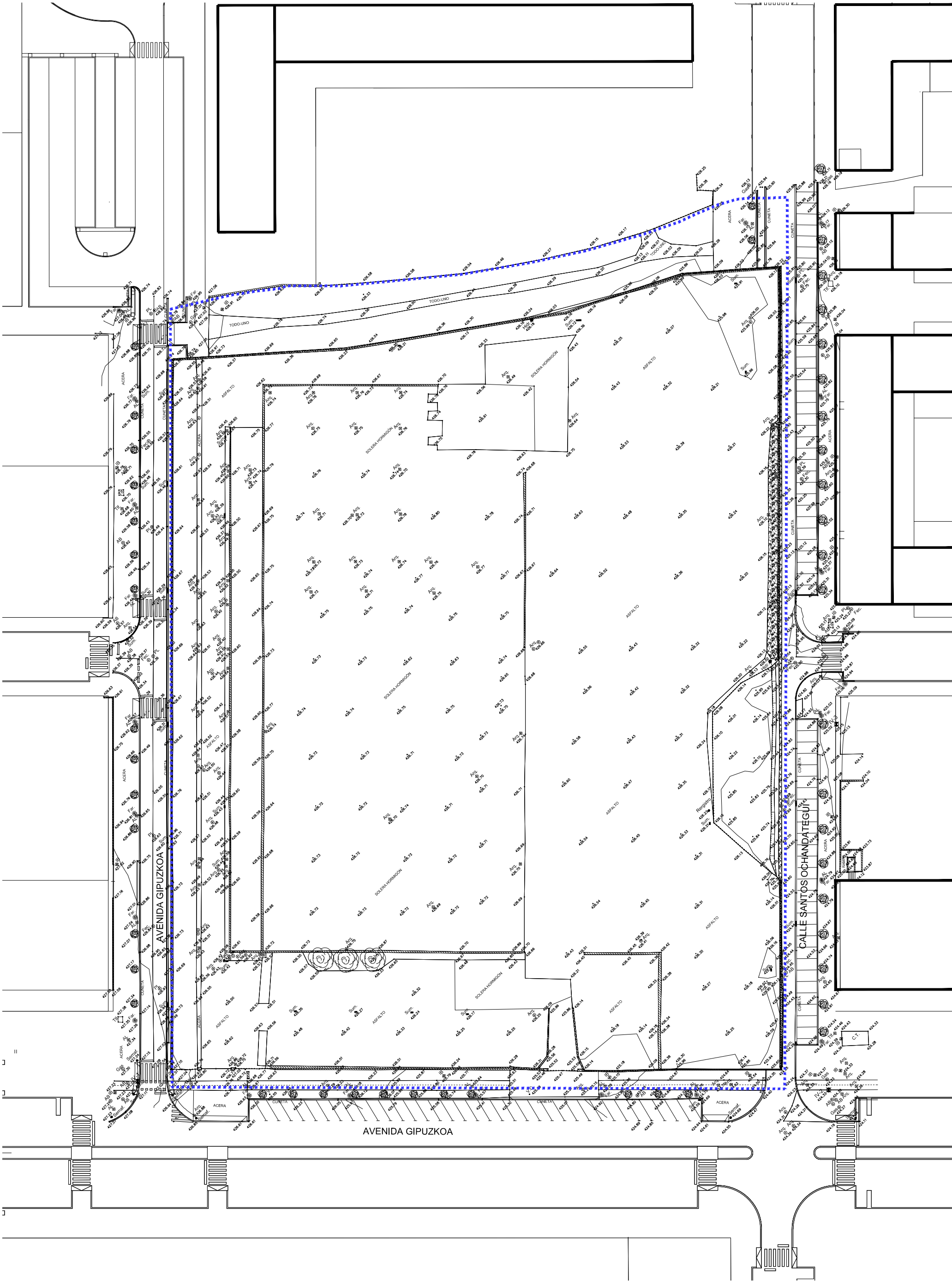
- Límite de ámbito de actuación
- Límite de término municipal

Plan Especial de Actuación Urbana	
manzanas 23C y 24C en Buztintxuri	
junio 2020 - Texto refundido	
unidad A2 - polígono 7 - parcela urbana 1314-1616	
Pamplona-Iruña	
promotor: Geslur XXI SL	ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop
plano	escala
P.1 Situación y emplazamiento	1:1.000-1:10.000 (din a1) - 1:2.000-1:20.000 (din a3)



----- Límite de ámbito de actuación
----- Límite de término municipal

Plan Especial de Actuación Urbana	
manzanas 23C y 24C en Buztintxuri	
junio 2020 - Texto refundido	
unidad A2 - polígono 7 - parcela urbana 1314-1616	
Pamplona-Iruña	
promotor: Geslur XXI SL	ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop
plano	escala
P.2 Estado actual	1:400 (din a1) - 1:800 (din a3)



----- Límite de ámbito de actuación

Plan Especial de Actuación Urbana

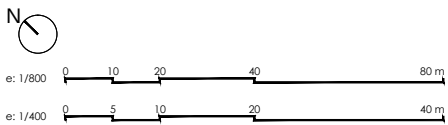
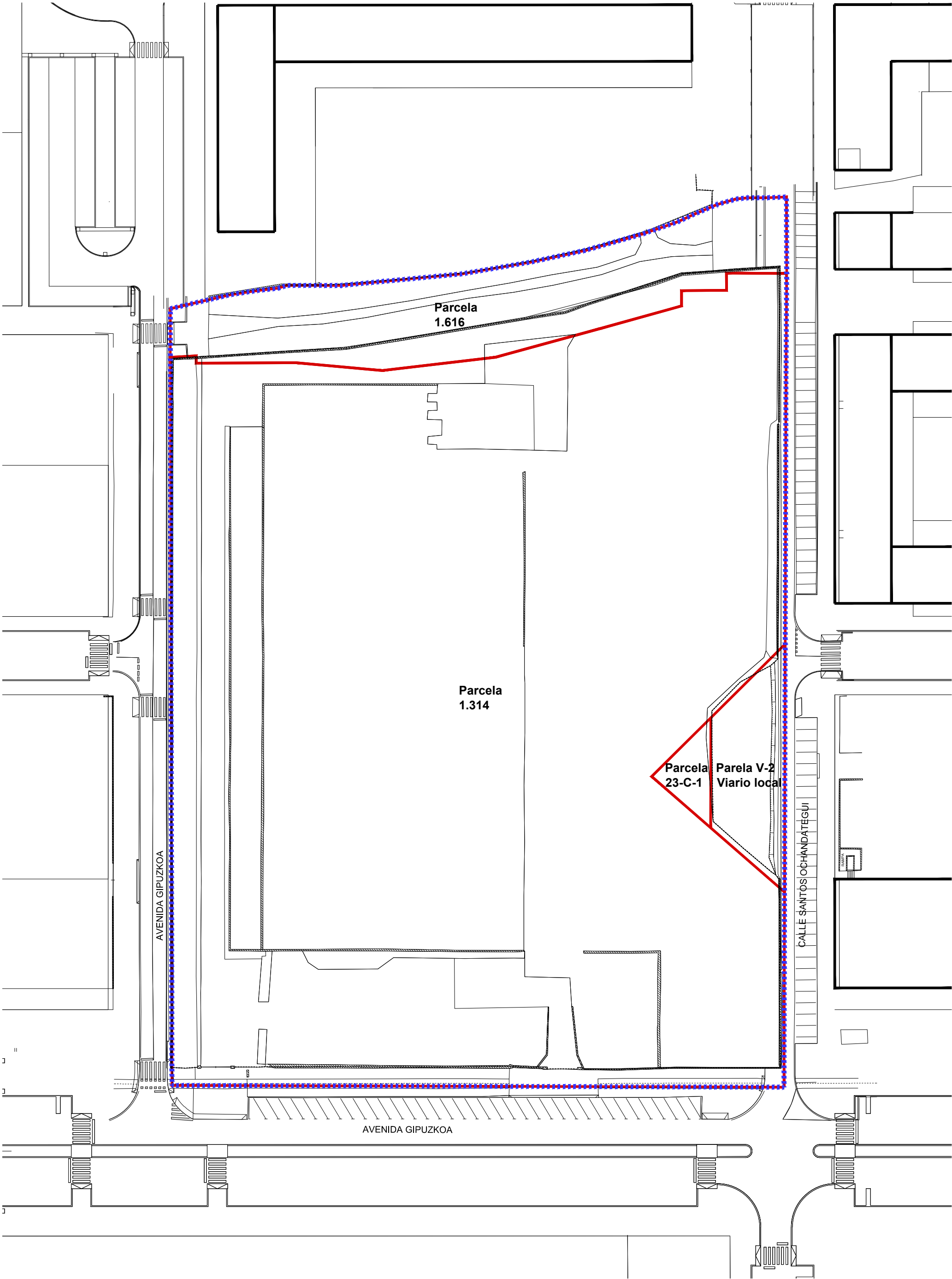
manzanas 23C y 24C en Buzintxuri
junio 2020 - Texto refundido

unidad A2 - polígono 7 - parcela urbana 1314-1616
Pamplona-Iruña
promotor: Geslur XXI SL

ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop

plano
P.3 Topográfico. Estado actual

escala
1:400 (din a1) - 1:800 (din a3)



Parcela	Propietario	Superficie
1.314	Geslur XXI SL	23.273,69 m ²
1.616	Ayuntamiento de Pamplona	2.590,23 m ²
23-C-1	Geslur XXI SL	171,53 m ²
V-2	Ayuntamiento de Pamplona	699,30 m ²
Total:		26.734,75 m²

- Límite de ámbito de actuación
- Límite de parcela existente

Plan Especial de Actuación Urbana

manzanas 23C y 24C en Buztintxuri

junio 2020 - Texto refundido

unidad A2 - polígono 7 - parcela urbana 1314-1616

Pamplona-Iruña

promotor: Geslur XXI SL

plano

ingeniero de caminos: Juan Llop

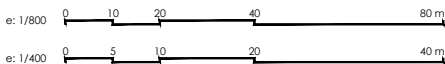
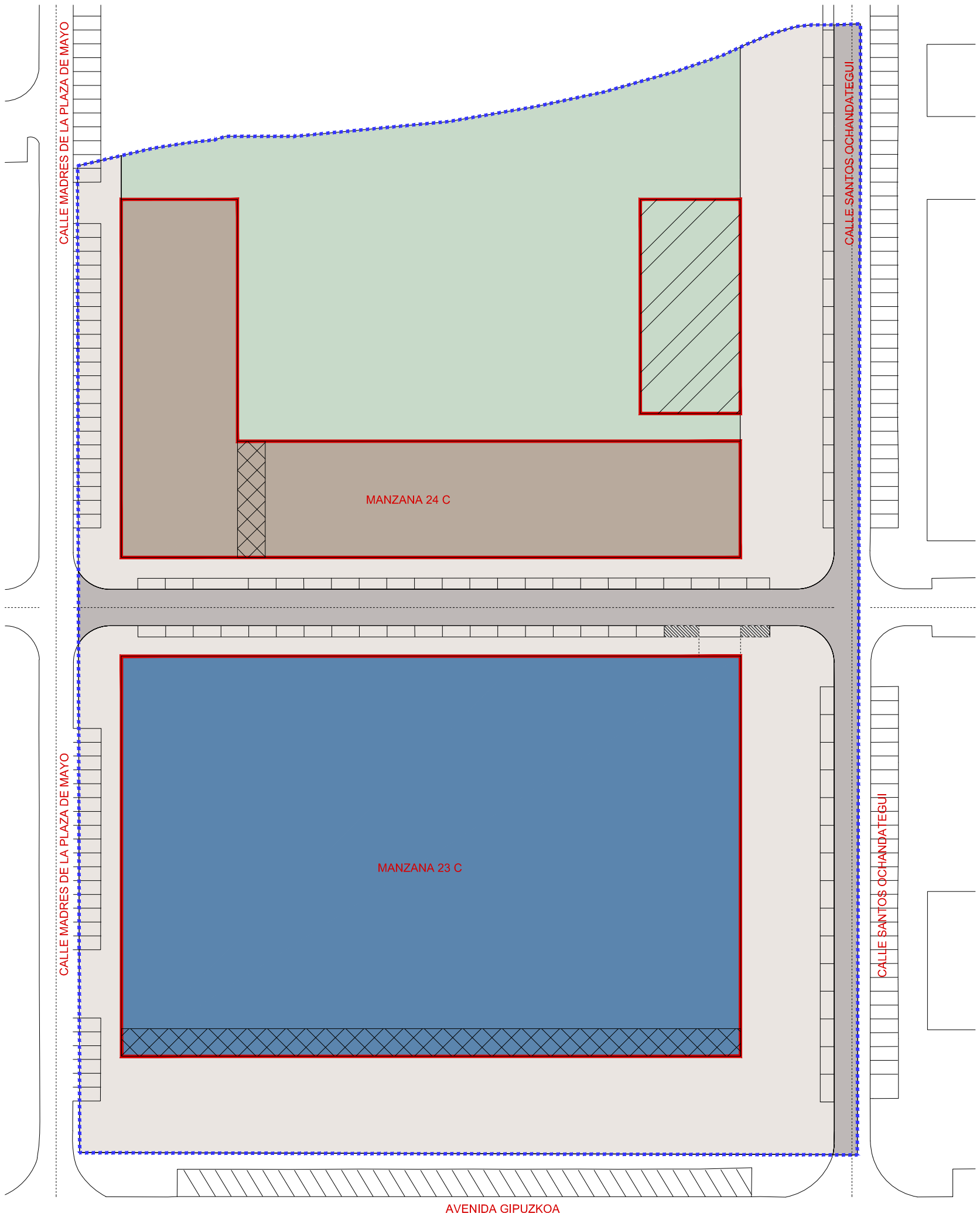
arquitecto: Borja Llop

escala

P.4

Parcelario. Estado actual

1:400 (din a1) - 1:800 (din a3)



Usos	
	Suelo privado. Uso residencial
	Suelo privado. Uso comercial
	Suelo privado con servidumbre de uso público
	Espacios libres.
	Equipamiento público.
	Viales y espacio libre peatonal. Suelo público.

- Límite de ámbito de actuación
- Límite de manzana

Plan Especial de Actuación Urbana

manzanas 23C y 24C en Buztintxuri

junio 2020 - Texto refundido

unidad A2 - poligono 7 - parcela urbana 1314-1616

Pamplona-Iruña

promotor: Geslur XXI SL

plano

ingeniero de caminos: Juan Llop

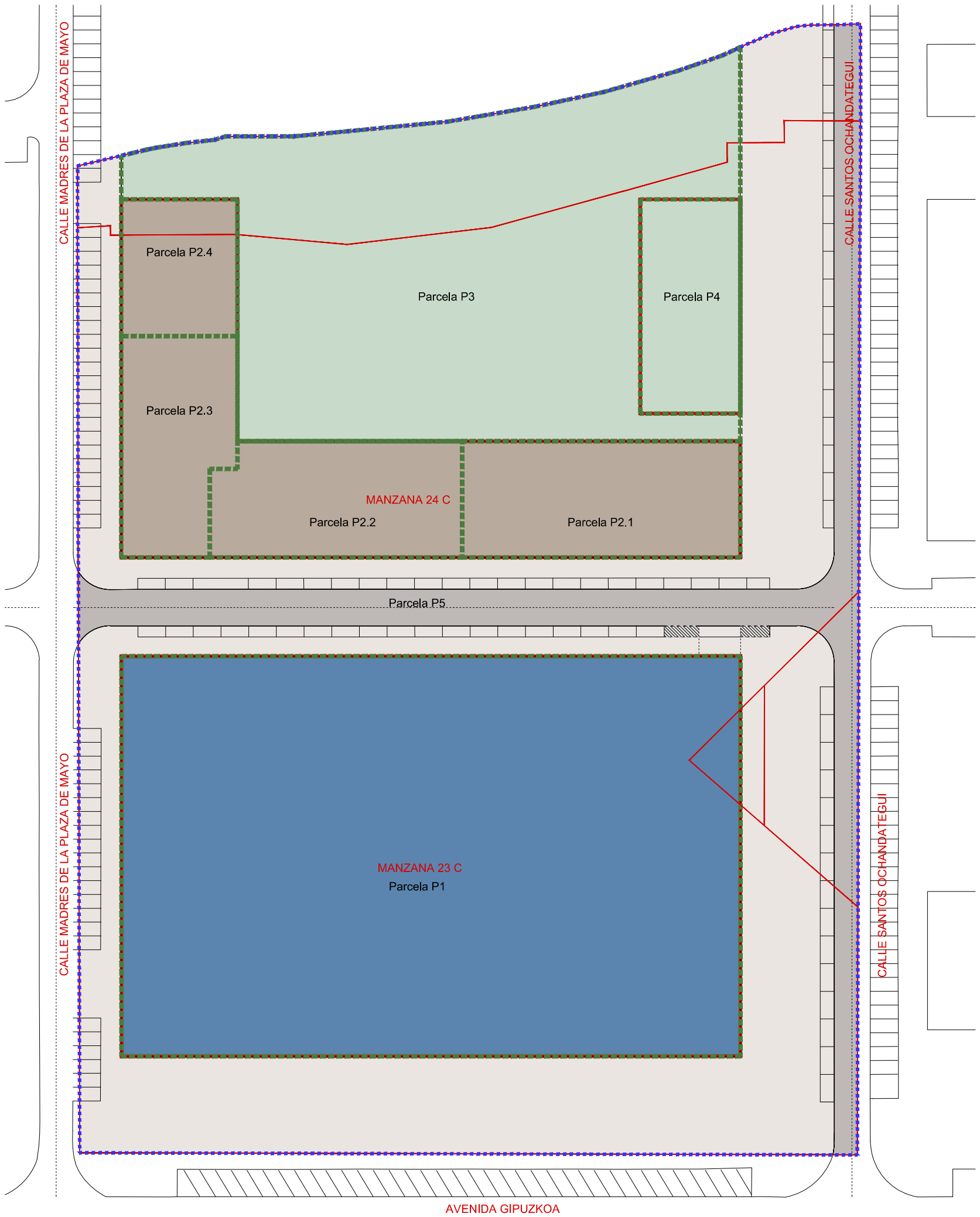
arquitecto: Borja Ulop

P.5

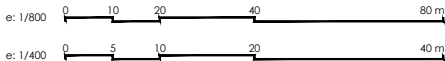
Zonificación por usos

escala

1:400 (din a1) - 1:800 (din a3)



Parcela	Dominio	Uso	Area (m2)
P1	Privado	Comercial	8.083,14
P2.1	Privado	Residencial - vivienda libre	1.054,58
P2.2	Privado	Residencial - vivienda protección oficial	932,22
P2.3	Público	Residencial - vivienda protección oficial	760,00
P2.4	Público	Residencial - vivienda precio tasado	518,70
P3	Público	Espacios libres	4.982,20
P4	Público	Equipamientos	700,00
P5	Público	Viales y espacio libre peatonal	9.703,91



- Límite de ámbito de actuación
- Límite de parcela actual
- Límite de parcela resultante

Plan Especial de Actuación Urbana

manzanas 23C y 24C en Buztintxuri

junio 2020 - Texto refundido

unidad A2 - poligono 7 - parcela urbana 1314-1616

Pamplona-Iruña

promotor: Geslur XXI SL

plano

ingeniero de caminos: Juan Llop

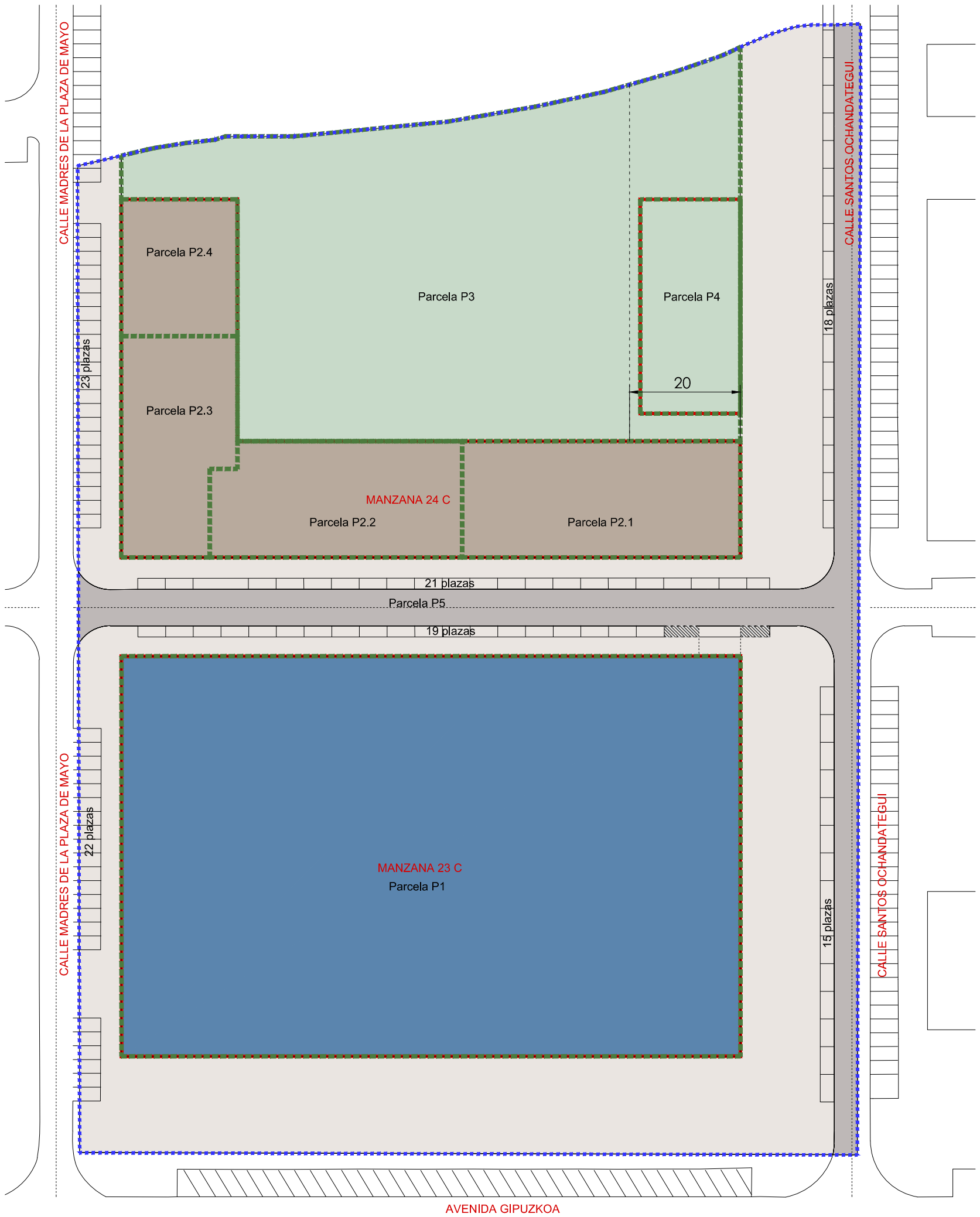
arquitecto: Borja Llop

escala

P.6

Parcelas resultantes

1:400 (din a1) - 1:800 (din a3)



Aparcamientos	
Dotaciones mínimas según normativa	Aparcamientos ordenados:
Manzana 23C: 4.374,50 m²(t)	Manzana 23C:
1 pz / 75 m²(t) en sótano: 59 plazas	59 plazas en sótano
0,5 pz / 100 m²(t) en suelo público: 22 plazas	75 plazas en suelo libre privado
Manzana 24C: 12.454,60 m²(t) - 113 viviendas	Manzana 24C:
1,3 pz / vivienda en sótano: 147 plazas	147 plazas en sótano
0,5 pz / vivienda en suelo público: 57 plazas	-
	Vía pública:
	118 plazas en vía pública
Plazas totales mínimas: 2/100 m²(t)	Plazas totales:
337 plazas	399 plazas

Vivienda
Superficie construida residencial: 12.454,60 m²(t)
Vivienda libre 30%: 3.736,38 m²(t)
Superficie construida en parcela P-2.1: 3.736,35 m²(t)
Vivienda de protección oficial 49%:6.102,75 m²(t)
Superficie construida en parcela P-2.2: 3.288,65 m²(t)
Superficie construida en parcela P-2.3: 3.256,00 m²(t)
Vivienda de precio tasado 21%: 2.615,47 m²(t)
Superficie construida en parcela P-2.4: 2.173,60 m²(t)

Equipamientos y espacios libres	
Dotaciones mínimas según normativa	Dotaciones ordenadas :
Manzana 23C: suelo libre privado 3.149,64 m²	Manzana 23C:
16,08 % de zonas verdes: 506,49 m²	506,49 m² de zonas verdes en suelo libre privado
Manzana 24C: 12.454,60 m²(t)	Manzana 24C:
Equipamientos: 50 m²/115 m²(t): 5.415,04 m²	Se define la parcela P-3 de zonas verdes con una superficie de 4.982,20 m²
De las cuales al menos 20 m²/100 m²(t) destinadas a zonas verdes: 2.490,92 m²	Se define la parcela P-4 de equipamiento con una superficie de 700,00 m²



- Límite de ámbito de actuación
- Límite de manzana
- Límite de parcela

Plan Especial de Actuación Urbana

manzanas 23C y 24C en Buztintxuri

junio 2020 - Texto refundido

unidad A2 - poligono 7 - parcela urbana 1314-1616

Pamplona-Iruña

promotor: Geslur XXI SL

plano

ingeniero de caminos: Juan Llop

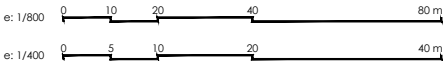
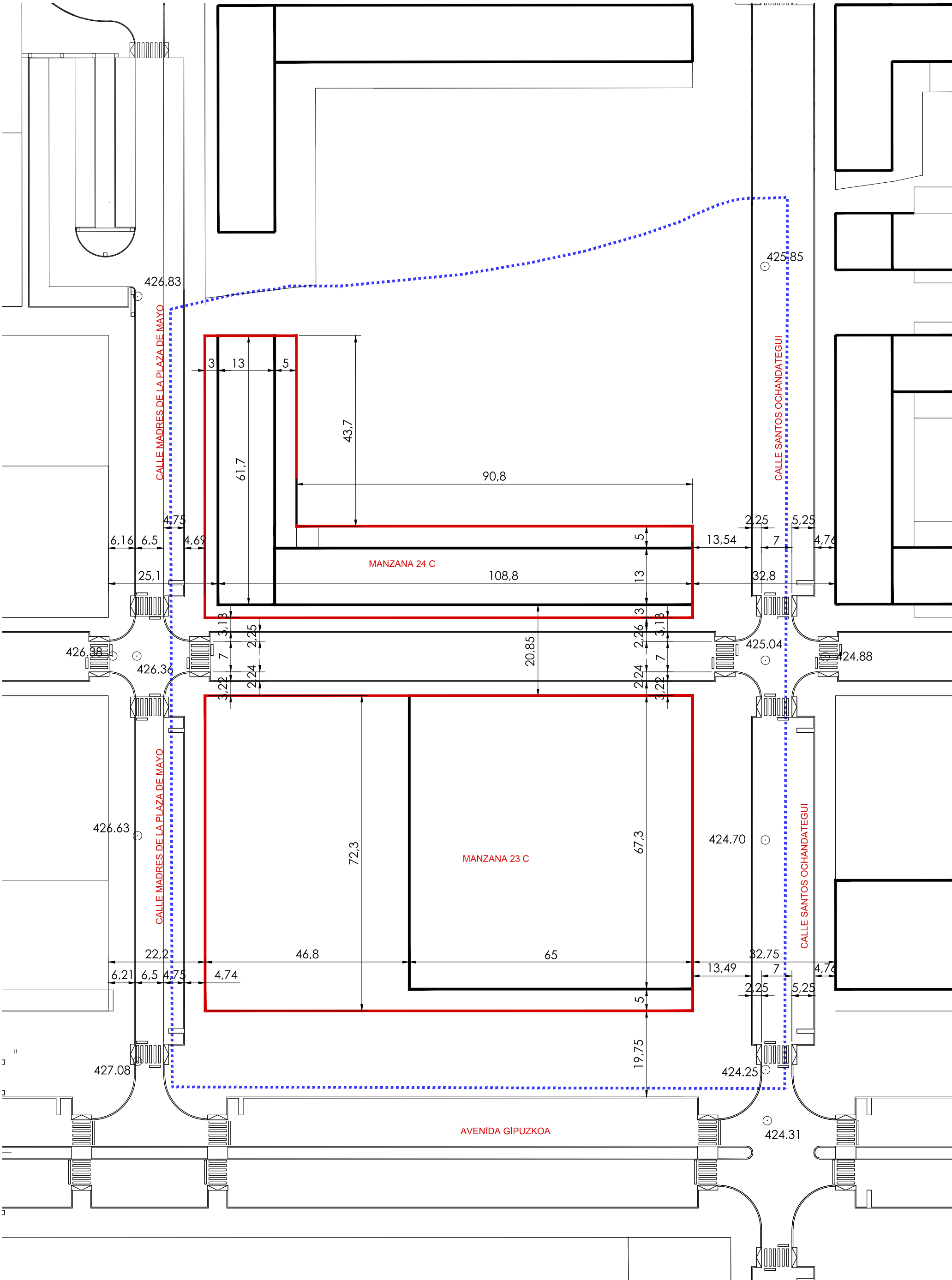
arquitecto: Borja Llop

escala

P.7

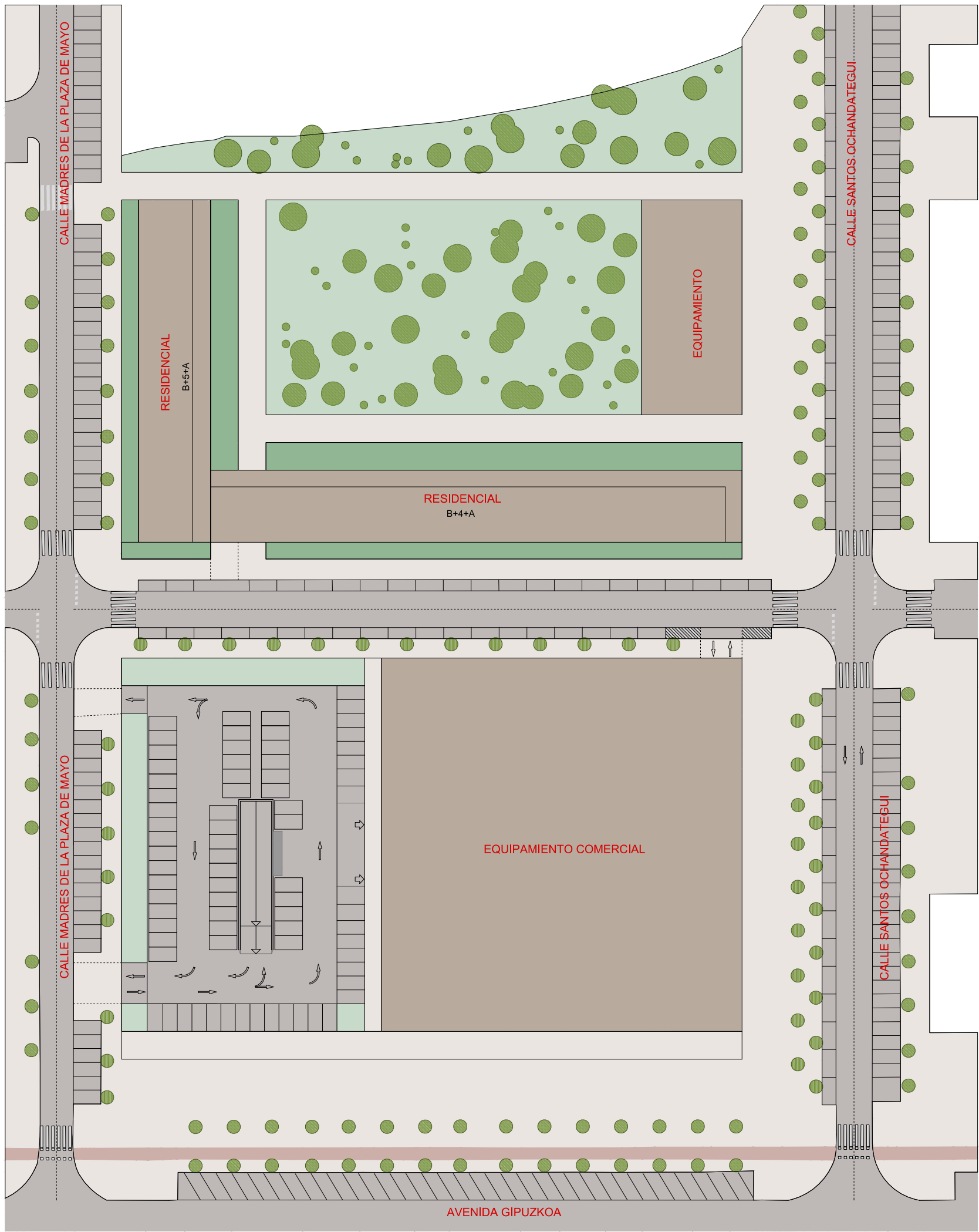
Dotaciones locales

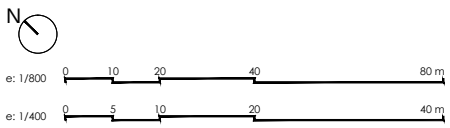
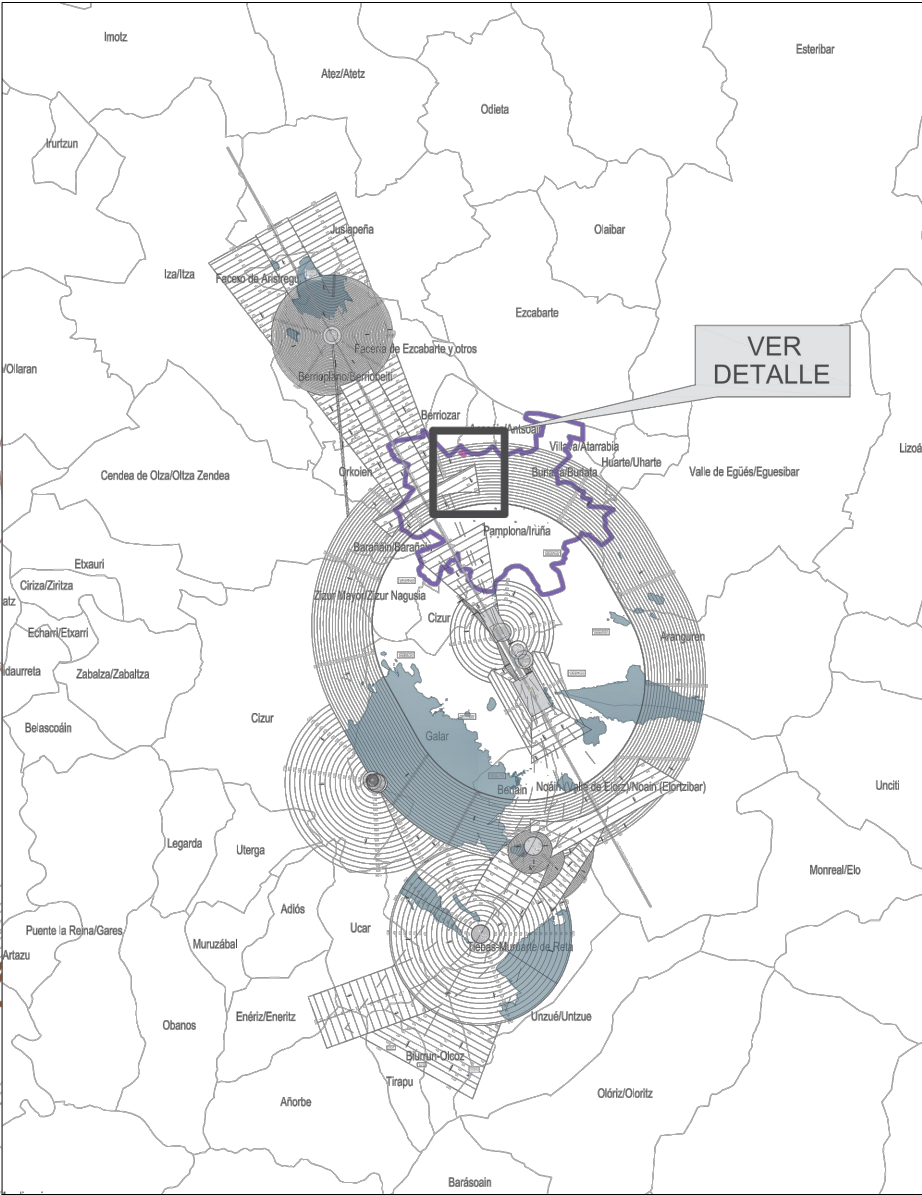
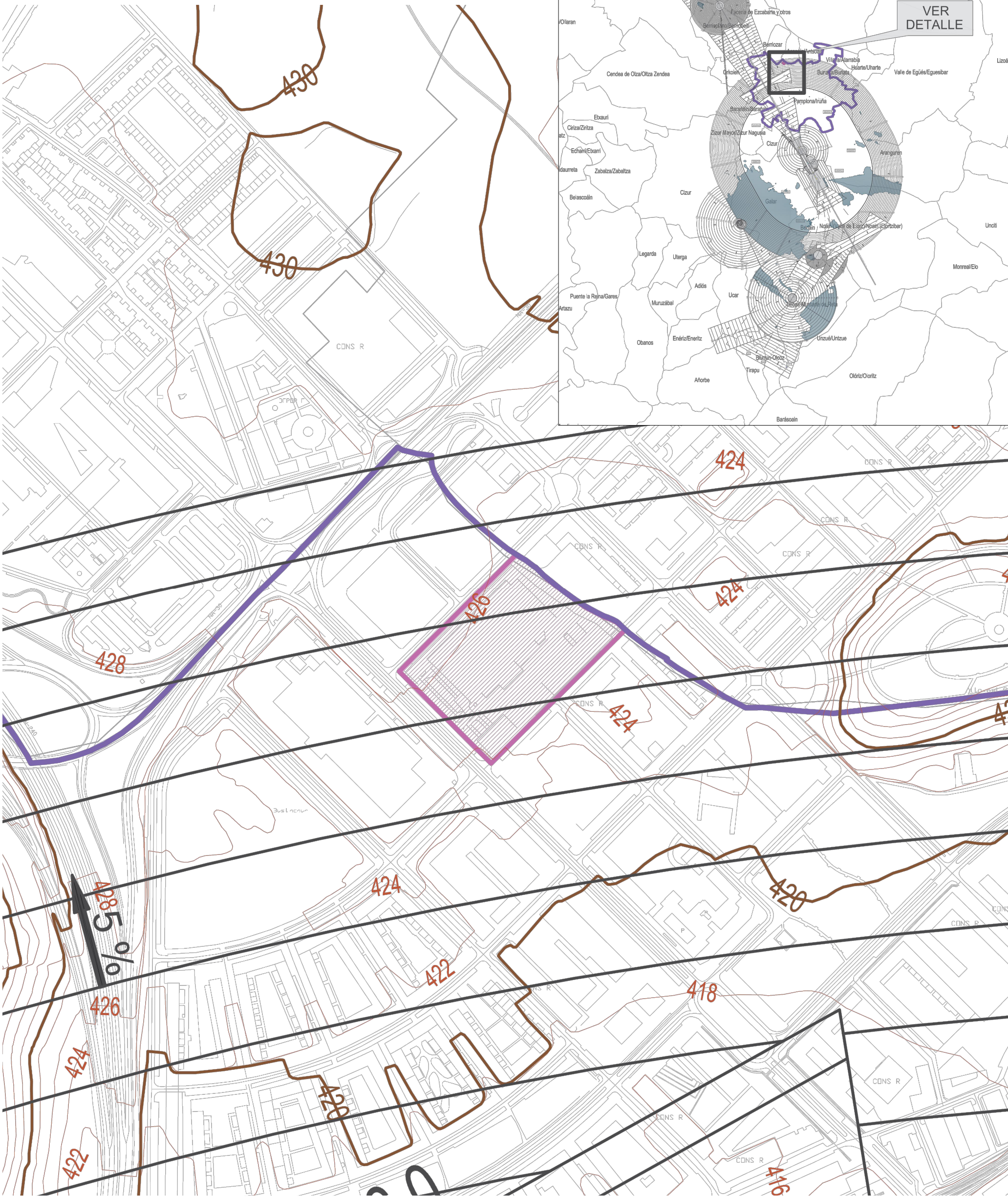
1:400 (din a1) - 1:800 (din a3)



- Límite de ámbito de actuación
- Límite de manzana
- Alineaciones de edificaciones

Plan Especial de Actuación Urbana	
manzanas 23C y 24C en Buztintxuri	
junio 2020 - Texto refundido	
unidad A2 - polígono 7 - parcela urbana 1314-1616	
Pamplona-Iruña	
promotor: Geslur XXI SL	ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop
plano	escala
P.8 Alineaciones y rasantes	1:400 (din a1) - 1:800 (din a3)





- | | | | |
|-----|--|--|--|
| 490 | Superficie y cota de limitación de alturas de las servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas. | | Ámbito de estudio. |
| | Zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas. | | Término municipal de Pamplona / Iruña. |
| | Vulneración por el terreno de las servidumbres aeronáuticas. | | Límite de términos municipales. |
| 400 | Curvas de nivel y cota de terreno. | | |

Plan Especial de Actuación Urbana	
manzanas 23C y 24C en Buztintxuri	
junio 2020 - Texto refundido	
unidad A2 - polígono 7 - parcela urbana 1314-1616	
Pamplona-Iruña	
promotor: Geslur XXI SL	
ingeniero de caminos: Juan Llop	
arquitecto: Borja Llop	
plano	
escala	