



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutua Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
PARCELAS 551 Y 541, POLIGONO 2 PARA
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
Y REORDENACION URBANISTICA

UNIDAD BASICA Z-7 PERI Y II ENSANCHE DE PAMPLONA
PROMUEVE: PROMELSAN S.L

14015

AGOSTO 2020

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

INDICE

MEMORIA

1	PRESENTACIÓN	2
1.1	OBJETO DEL DOCUMENTO Y RELACIÓN CON LA CIUDAD	
1.2	REDACTORES DEL DOCUMENTO	
1.3	AUTOR DEL ENCARGO	
1.4	ÁMBITO DE APLICACIÓN	
1.5	ANTECEDENTES	
1.6	NORMATIVA VIGENTE	
1.7	PLAN DE PARTICIPACIÓN	
2	NORMATIVA URBANÍSTICA	6
2.1	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	
2.2	JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA	
2.3	DETERMINACIONES DEL PEAU	
2.4	JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	
	FICHA ACTUAL/PROPUESTA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	
3	PLANOS. INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN	28
4	PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	33
5	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	41
6	INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	41
7	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	43
8	JUSTIFICACIÓN DE NO PREVISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	48
9	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	49

ANEXO 1 CEDULAS PARCELARIAS-NOTAS SIMPLES ULTIMOS 5 AÑOS

ANEXO 2 VALORACION 10 % INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ANEXO 3 VALORACION ECONOMICA DE LAS RESERVAS DE SUELOS DOTACIONALES

ANEXO 4 PLANOS PLAN MUNICIPAL 1985 ALINEACIONES INTERIORES

MEMORIA

1 PRESENTACIÓN

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

El presente documento tiene por objeto la redacción de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) del art. 61.2 D.F.Leg 1/17, referido a las citadas parcelas a través del cual se trataría de establecer las condiciones urbanísticas precisas para posibilitar la construcción de un máximo de cuatro viviendas unifamiliares libres, o en su caso, ocho viviendas libres bifamiliares pareadas, previa demolición de las edificaciones actualmente existentes sobre las citadas parcelas, esto es, la edificación que venía siendo destinada a Clínica San Francisco Javier, en la parcela 551, y la edificación residencial existente en la parcela 541, edificaciones actualmente en desuso.

La promotora ha explorado durante los últimos años diferentes alternativas para llegar a una solución arquitectónica que posibilite una actuación urbanística viable en un emplazamiento singular y con unos condicionantes normativos complejos y en algunos apartados ambiguos.

Dada la singularidad del parcelario y de las edificaciones de la Clínica San Francisco Javier, se ha considerado que la mejor solución para la ciudad, y, con el fin de obtener una ordenación coherente con el carácter de colonia residencial, pasa por la demolición de las edificaciones existentes y su posterior renovación.

Esta conclusión se sustenta en unas claras mejoras para la ciudad:

1. Se mejora la funcionalidad, la seguridad y la percepción visual del vial peatonal existente entre la Calle Baja navarra y la Calle Baztán, mediante la eliminación de la fachada de la antigua clínica y el retranqueo de las futuras fachadas laterales.
2. Se posibilita el acceso rodado al conjunto desde una única rampa situada en la calle Baztán.
3. Se recupera la trama urbana original, coincidente con el parcelario original de la colonia.
4. Se recupera el uso residencial unifamiliar característico de la Colonia Argaray previsto en el PERI de I y II Ensanche y en el Plan Municipal, con tipología exenta unifamiliar y previsiblemente bifamiliar pareada, suprimiendo el uso dotacional sanitario privado y la distorsión arquitectónica y estructural que suponía la antigua Clínica San Francisco Javier en la Unidad y apostando por un programa que garantice la unidad compositiva y material del conjunto con respecto de su entorno.

El presente PEAU, en concreto se redacta para posibilitar la construcción de un máximo de cuatro viviendas unifamiliares libres, o en su caso, ocho viviendas libres bifamiliares pareadas, así como aumentar la edificabilidad en el régimen de renovación hasta equipararla con la edificabilidad actualmente existente, amén de establecer sus alineaciones y rasantes, y demás determinaciones urbanísticas pormenorizadas.

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

Iniciada la tramitación del PEAU correspondiente con fecha 16 de mayo de 2019 se entregó el PEAU para las parcelas 551 y 554 del Polígono 2 de Pamplona, y en respuesta, la Gerencia de Urbanismo, con fecha 19 de junio de 2019, hizo un requerimiento para completar y corregir el documento presentado.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

El presente documento incorpora las correcciones necesarias para dar cumplimiento a dicho requerimiento.

1. Necesidad de separar en dos bloques la edificación adosada que dicho PEAU planteaba hacia la Avda. Baja Navarra.
2. Modificar Alineaciones.
3. Creación de cuatro parcelas de vivienda unifamiliar con una superficie mínima de 300m² en cada una de las cuales se puede construir una vivienda unifamiliar o bifamiliar pareada.
4. Acceso al aparcamiento subterráneo desde la C/ Baztán.
5. Eliminar condiciones ambientales–estéticas diferentes a las establecidas en el PERI para el área Z-7.
6. Completar y corregir las obligaciones de cesión vinculadas a una actuación de dotación.
7. Completar la memoria de sostenibilidad.
8. Incorporar determinaciones justificativas de la exención de cumplir el estándar mínimo de vivienda protegida.
9. Aportar: Estudio de viabilidad, consideraciones sobre la necesidad de Estudio de Evaluación ambiental, innecesariedad de informe de género y justificación de titularidad de los terrenos y/o derechos reales los últimos 5 años.

1.2 REDACTORES DEL DOCUMENTO

El presente Plan Especial de Actuación Urbana ha sido redactado por D. Santiago Iribarren Santesteban y D. Miguel Angel Zabala Iraurgi arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con los nº 1213 y 2492 respectivamente, y por los abogados urbanistas, D. Héctor M. Nagore Sorabilla, D. Luis Irisarri Nagore y D^a Cristina Viña Olorón.

1.3 AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Plan Especial de Actuación Urbana por encargo de D. Gregorio Luis Ezquerria y D. Ion Ander Luis López de Zubiría en representación de la empresa PROMELSAN SL.

1.4 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se define como el ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Actuación Urbana las parcelas catastrales 551 y 541 del polígono 2 del Catastro de Pamplona.

La parcela 551 está ocupada por el edificio que ocupaba la antigua Clínica San Francisco Javier. La parcela 541 está ocupada por una antigua vivienda unifamiliar no habitada.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

1.5 ANTECEDENTES

Dada la singularidad del parcelario y de las edificaciones de la Clínica San Francisco, la viabilidad de la renovación y regeneración del espacio urbano exige una pormenorización del diseño definido para la zona Z7 en el PERI.

Con ese objetivo se formula el presente PEAU, considerándolo la herramienta más adecuada para este objetivo y por venir referido a parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (art. 61.2 D.F.Leg 1/17).

En efecto, el art. 90.3 D.F.Leg. 1/17 diferencia entre Suelos urbanos consolidados y no consolidados, estableciendo que el Suelo urbano consolidado está constituido por aquellos terrenos que el planeamiento clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.

Por su parte, el art. 61.2 D.F.Leg. 1/17 dispone:

Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

- a) *Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.*
- b) *Regular actuaciones de dotación.*
- c) *Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

Tras la presentación de una primera versión del documento de PEAU que ha sido objeto de requerimiento por la Gerencia de Urbanismo de 19/06/2019, esta nueva versión del PEAU pretende dar cumplimiento y respuesta a dicho requerimiento.

1.6 NORMATIVA VIGENTE

La normativa vigente aplicable es:

PERI del I y II Ensanche, aprobado definitivamente el 19/04/2007, y sus posteriores modificaciones, y particularmente por su afección directa al ámbito objeto de este PEAU la Modificación del art. 77.2.2 de la N.U.G. del PM y Normativa Urbanística Particular de las Z-3 y Z-7, aprobada definitivamente el 02/02/2012 y con carácter subsidiario el Plan Municipal de Pamplona Homologado, aprobado definitivamente el 12/04/2007.

Uso previsto en la normativa vigente aplicable al ámbito del Área Z-7 Unidad Integrada XV "Colonia Argaray" : Uso Residencial

1.7 PLAN DE PARTICIPACIÓN

Se adjuntan en el punto 4 las conclusiones del Plan de participación ciudadana previo a la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para incremento de aprovechamiento y reordenación urbanística de las parcelas catastrales 551 y 541, polígono 2 de pamplona, para construcción de un máximo de cuatro viviendas unifamiliares libres, o en su caso, ocho viviendas libres bifamiliares pareadas.

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

ORDENACIÓN

La ordenación que se propone en el presente PEAU pretende ser respetuosa y coherente con la Normativa Particular de la Unidad Integrada XV, Z-7 del PERI de los Ensanches que establece una parcela mínima de 300 m² y máxima de 900 m², y también con el art. 77.2 de la NUG del Plan Municipal, de aplicación subsidiaria, conforme al cual la vivienda unifamiliar es aquella que se desarrolla en su propia parcela, siendo admisible la conversión de la vivienda unifamiliar en bifamiliar, que es lo que se propone en esta ordenación.

Dentro de las alineaciones máximas propuestas se establece una ordenación urbana de cuatro edificios aislados, en cuatro parcelas, cada uno de ellos conformando una vivienda unifamiliar o bifamiliar pareada, dos de ellos situados al norte, y dos edificios al sur configurando una manzana clásica y habitual de la ordenación de la Colonia Argaray.

ALINEACIONES

Alineaciones sobre rasante.

El PEAU da cumplimiento a las alineaciones definidas en el PERI hacia la Avda. Baja Navarra y a colindantes:

[“Retranqueo en Avda. Baja Navarra 4m.](#)

[Retranqueo a otras calles, espacios públicos y colindantes 3m”.](#)

Como excepción el retranqueo hacia el vial interior peatonal que discurre perpendicular entre la Avda. Baja Navarra y C/ Baztán se establece en 1m. El Plan Municipal de 1984 contenía un Plano N° 18 de la Normativa Urbanística Gráfica General y catalogaba la Colonia Argaray como Conjunto Menor definidos como “aquellos espacios urbanos y recorridos de singular interés histórico, arquitectónico o ambiental, que constituyen en sí mismos una referencia ejemplar del conjunto urbano de la ciudad”. Por otra parte, en el mismo Plan Municipal de 1984 se contenía un Plano N° 4 de Alineaciones, Cotas y Alturas, en el cual se diferenciaban caminos peatonales considerados lindero interior, y la manzana como tal, que se define con los linderos exteriores a vial público rodado. En otras palabras, ya en el citado Plan del 84 quedaba patente la diferencia entre alineaciones exteriores e interiores, configurando y recogiendo una serie de conexiones peatonales integradas entre manzanas definidas como viales interiores para diferenciarlas con los linderos exteriores de manzana que afrontaban a viales públicos rodados que delimitaban la Unidad por su perímetro exterior. Repasando aquella normativa se constata que respecto de esos viales peatonales interiores no se definía una alineación máxima coincidente con dicho vial interior. Conviene tener presente que actualmente buena parte del edificio de la Clínica San Francisco Javier, concretamente por el lateral que afronta a dicho vial peatonal y prácticamente en toda su longitud, no guarda distancia ni retranqueo alguno al mismo, generando una percepción de mayor estrechamiento y oscuridad que con el retranqueo de 1 metro propuesto para las nuevas edificaciones en la parte este del ámbito del PEAU, de menor volumen que la actual, se verá claramente mejorado. Además, las nuevas edificaciones previstas tanto al norte como al sur en el lado este del PEAU quedarán en todo caso a más de 3 metros de las edificaciones existentes en las parcelas contiguas 550 y 542 (ver documentación gráfica). Con la ordenación propuesta se consigue recuperar para el uso público ese vial peatonal interior que actualmente por su estado de conservación y el abandono de la edificación de la Clínica San Francisco Javier está en completo desuso y con un aspecto degradado, y que pasará a constituir un acceso peatonal natural desde la Avda. Baja Navarra a las edificaciones,

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

nuevas y existentes, cuya entrada se encuentra en la Calle Valle de Baztán. De este modo, se justifica el interés vecinal acondicionando este vial interior peatonal para su tránsito seguro, y que, en cierta manera, justifica adecuar la alineación a un metro del mismo.

Se adjuntan como Anexo II los planos del Plan Municipal de 1984 donde se justifica la consideración de alineación interior del camino peatonal existente.

Para posibilitar el desarrollo de las viviendas unifamiliares o bifamiliares pareadas y teniendo en cuenta que es una solución global promovida por propietario único para las cuatro parcelas que se conformarán a partir de la agrupación de las parcelas 551 y 541 del polígono 2 y posterior segregación o división en cuatro parcelas, entre los edificios de viviendas situados al norte se define una separación mínima de 2m, y de 3m en los bloques situados al sur. La separación de 2 metros entre los dos edificios situado al norte, y por tanto que afrontan hacia la Avda. de Baja Navarra encuentra su justificación, amén de por la ya mencionada promoción de propietario único que impide la apreciación de afección o perjuicio alguno a cualquier propietario, como consecuencia del diseño arquitectónico coordinado en la misma promoción edificatoria y que garantiza una homogeneidad deseable para el entorno.

Alineaciones en Sótano.

El PEAU da cumplimiento a las alineaciones definidas en el PERI:

"La definida por las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el Régimen de Renovación, ante calles y espacios públicos".

De esto se deduce, que, respecto a parcelas colindantes, el sótano no debe retranquearse 3 m.

ALTURAS

El PEAU da cumplimiento a las alturas establecidas en el PERI para la zona Z-7. Se adjunta plano indicativo de forma de definir la altura y de una posible solución de las bajo cubiertas.

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

"Artículo 44. Medición de alturas. Altura de cornisa y número de plantas."

A los efectos de este Plan Especial la altura de cornisa o altura máxima expresada en metros es la distancia desde la rasante de la acera hasta la línea inferior del alero o, en su defecto, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta de piso, excluida la posible planta de ático, en su encuentro con la línea de fachada. En supuestos de Renovación, dicha altura se medirá en el punto medio de la fachada de cada parcela; en parcelas de esquina la medición se hará en la fachada correspondiente a la calle que presente rasante más elevada. Fijada la altura en el punto indicado, se extenderá a toda la edificación de la parcela, con independencia de si, en razón de la pendiente de las calles, la altura de la misma resultara en algún punto superior a la máxima".

Se transcriben los artículos del PERI que establecen el uso y dimensiones del bajo cubierta y de la cubierta.

"Artículo 48. Planta bajo cubierta."

Se entiende por planta bajo cubierta la situada entre el nivel superior del último forjado horizontal y el plano inferior de la cubierta. No tiene la consideración de planta de piso.

Se permite su aprovechamiento, tanto en edificios existentes como en obras de nueva edificación o ampliación, en las condiciones establecidas en artículos anteriores.

En su caso, la altura interior de la planta bajo cubierta, bajo la línea de cumbrera, no excederá de 4,50 m."

"Artículo 78 Régimen de usos."

Uso de entrecubiertas.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

La entrecubierta de los edificios podrá destinarse a los mismos usos que el resto de plantas elevadas, siempre que estén vinculados físicamente a las mismas.

En el caso de viviendas, por lo tanto, la entrecubierta podrá destinarse a vivienda siempre que forme parte de alguna de las viviendas de la planta inmediata inferior."

"Artículo 64. Cubiertas.

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente en forma de cubierta plana o inclinada.; en su caso, la pendiente de los faldones de cubierta estará comprendida entre un 30% y un 40%"

"Artículo 45. Cubierta y construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.

En obras de nueva edificación o ampliación en altura de edificios existentes, ningún elemento podrá emerger del plano de la cubierta, excepción hecha de los elementos recogidos expresamente en la Ordenanza General de Edificación.

En su caso, la pendiente de los planos inclinados de la cubierta no será superior a 40%.

Los áticos y espacio bajo cubierta podrán destinarse a uso residencial, de acuerdo a lo establecido en la Normativa General y Particular de este Plan Especial."

EDIFICABILIDAD

"Artículo 55. Superficie máxima edificable.

Salvo que se determine de forma distinta en la Normativa Particular de Zona o Unidad Básica, la superficie máxima edificable por parcela, correspondiente al volumen definido por las alineaciones y altura de la edificación, será la resultante de sumar las superficies correspondientes a planta baja, plantas de piso y planta de ático. A dicha superficie podrá añadirse la superficie derivada del aprovechamiento de vuelos, en las condiciones establecidas al efecto en esta normativa, así como, en su caso, la correspondiente al espacio bajo cubierta."

Según el sistema de medición definido por el Artículo 55, computa la planta Baja y las plantas de piso.

No computa la bajo cubierta dentro del condicionado establecido por el PERI y no computan las terrazas.

Actualmente las parcelas 551 y 541 del Polígono 2 con una superficie de 1562,32m² contienen una superficie construida sobre rasante de 1397m².

La edificabilidad máxima establecida en la normativa particular para la Unidad Integrada XV Z-7 0,60 m² t/m²*1562,32m²= 937m².

Se incrementa la superficie edificable en 460m² hasta llegar a la edificabilidad actualmente existente sobre rasante de 1397m².

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Ámbito del proyecto	Superficie según Catastro						
	Superficie parcela			Superficie edificada actual			
Parcela 551	1167,04	m ²		Semisótano	No computa	324,9	m ²
				Planta Baja		537,2	m ²
				Planta Primera		578,5	m ²
						1115,7	m ²
Parcela 541	395,28	m ²		Vivienda		219,6	m ²
				Almacén		38	m ²
				Otros		23,70	m ²
						281,3	m ²
TOTAL	1562,32	m ²				1397	m ²
Propuesta de Renovación							
	Edificabilidad: $1562,32 \times 0.6 = 937 \text{m}^2$						
Incremento de edificación							
						460	m ²

PARCELARIO Y OCUPACIÓN. VUELOS

El PEAU se plantea sobre dos parcelas, la 551 y la 541, en este momento independientes. Se plantea una ordenación de parcelas mediante agregación y posterior segregación en cuatro parcelas cumpliendo con lo indicado en el punto 3 de las condiciones particulares de la Unidad Integrada XV Z-7.

El garaje tendrá carácter comunitario en subsuelo y ocupará la totalidad del espacio conformado por la suma de la superficie de las dos parcelas (de las cuatro parcelas cuando se agrupen y segreguen las nuevas parcelas de esta ordenación) respetando las alineaciones máximas establecidas en el régimen de renovación ante calles y espacios públicos.

Se dará cumplimiento a lo especificado por el PERI para la Unidad Integrada XV Z-7: Parcela mínima: 300m².

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

Si para cumplimentar ese 30% fuera necesario computar parte de la urbanización sobre el garaje, la parte de tapa de garaje necesaria para ese computo se diseñará de forma que se obtenga un mínimo de 50 cm. de tierra vegetal libre sin tener en cuenta el espacio necesario para las instalaciones sobre el forjado de techo de sótano.

No se admiten vuelos sobre alineación máxima.

2.2 JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

El presente PEAU, en concreto se redacta para permitir aumentar el número de viviendas de las 5 unifamiliares que se podrían ejecutar dividiendo la superficie total de las dos parcelas entre la superficie establecida como parcela mínima ($1562,32 \text{ m}^2 : 300 \text{ m}^2 = 5,21$, es decir 5 parcelas y en cada una 1 vivienda hacen un total de 5 viviendas), posibilitando ahora con la agrupación de las parcelas 551 y 541 y su posterior división o segregación en cuatro parcelas, que se puedan materializar un máximo de 4 edificaciones aisladas (una por parcela) con la posibilidad de dividir las todas ellas o alguna en bifamiliares pareadas, lo que daría como resultado un máximo de 8 viviendas (si las cuatro edificaciones se conformasen como bifamiliares); y además aumentar la edificabilidad correspondiente en el régimen de renovación hasta equipararla con la edificabilidad actualmente existente. El PEAU surge de la necesidad de variar algunas determinaciones del PERI vigente: aumentar el número de viviendas y aumentar la edificabilidad que permite el PERI en régimen de renovación con el fin de posibilitar el mantenimiento de la edificabilidad existente, todo ello para poder viabilizar la estrategia que se considera más adecuada urbanísticamente para el ámbito que nos ocupa.

Esta solución se enmarca dentro de la filosofía del Plan de Reforma Interior del I y II Ensanches que se concreta en el Artículo 5 Criterios Generales de Actuación y en concreto en el Artículo 7 "Interpretación del Plan Especial"

"Artículo 5. Criterio General de Actuación.

El criterio general de actuación será el del mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Ensanche, así como, en general, de sus valores ambientales, aunque en virtud de sus condiciones de Plan de Reforma Interior, el Plan Especial podrá prever justificadamente operaciones de modificación puntual de la parcelación y trama urbana que faciliten la consecución de los objetivos del planeamiento, la gestión del suelo, la obtención de dotaciones públicas de interés general y posibiliten la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de los edificios por medio de su rehabilitación o sustitución."

"Artículo 7. Interpretación del Plan Especial.

- 1. Cualquier duda sobre las determinaciones normativas de ordenación y previsiones del Plan Especial, deberá ser interpretada relacionando los enunciados gráficos y escritos del Plan con los objetivos de protección del patrimonio edificado de interés y de la trama urbana; mejora de la morfología urbana, de las condiciones de habitabilidad de los edificios y de regeneración del espacio urbano; y, de la integración social y progreso socioeconómico del Ensanche".*

Dadas la especial configuración del edificio de la antigua clínica, para poder llevar a cabo esta actuación de renovación es necesario aumentar la edificabilidad otorgada en régimen de renovación, $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, a un coeficiente que permita que las nuevas edificaciones tengan la misma edificación sobre rasante que la edificación preexistente, aproximadamente $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Por otro lado, así como el propio PERI permite para las construcciones preexistentes y en régimen de conservación la división horizontal y vertical para favorecer la renovación del patrimonio edificado de manera que viviendas unifamiliares puedan reconvertirse en bifamiliares, de manera análogo la solución propuesta posibilita también que dentro de cada parcela se pueda construir un edificio aislado unifamiliar con posibilidad de dividirlo en bifamiliar pareada. Téngase en cuenta que una vez construidas cuatro unifamiliares aisladas, nada impediría que en régimen de conservación se procediera a la división apuntada en bifamiliares con el mismo resultado que el que se propone en esta ordenación. De esta manera la solución propuesta se adecua a la actual demanda inmobiliaria muy diferente a la existente en la génesis de la colonia hace 80 años.

2.3 DETERMINACIONES DEL PEAU

El presente PEAU contiene las siguientes determinaciones pormenorizadas:

- Dotar al ámbito en régimen de renovación de una edificabilidad igual a la preexistente 1397 m², esto supone un incremento de 460 m² sobre el aprovechamiento que permite el PERI ($1562,32 \cdot 0,6 = 937 \text{m}^2$).
- El número máximo de viviendas bifamiliares pareadas será de 8 (4 edificios aislados con su posible división en bifamiliares pareadas).
- Posibilitar la construcción de un sótano mancomunado con una capacidad máxima de 16 plazas y 8 trasteros, respetando las alineaciones definidas en la normativa particular de la Unidad integrada XV Z-7. La rampa tendrá acceso desde la Calle Baztán.
- Condiciones Ambientales y Estéticas.

Será de aplicación la Normativa incluida en el PERI para la Unidad integrada XV Z-7.

“Los cierres de parcela serán de muro de piedra de altura no superior a 1 metro y rejería metálica superior, hasta una altura máxima de 2,00 m podrán completarse con seto vegetal. Queda expresamente prohibido incorporar al cierre de rejería elementos opacos no vegetales.

Se reconocen como invariantes constructivas y materiales revocos y pinturas, cubiertas inclinadas de teja cerámica y carpinterías de color. Cualquier reforma o sustitución de la edificación adoptará como soluciones dominantes en la intervención tales soluciones constructivas y materiales.

En las obras que se realicen tanto en régimen de Conservación, -si suponen rehabilitación integral o división de viviendas-, como en régimen de Renovación, se exigirá la adecuación o ejecución de cerramientos de parcela, y la aplicación de soluciones constructivas y materiales establecidas.”

En todo aquello no contemplado será de aplicación subsidiaria el PERI del II Ensanche y supletoriamente el Plan Municipal Homologado.

Conforme al art. 49.3 del D.F.Leg. 1/17 las determinaciones del presente PEAU son de carácter pormenorizado.

Conforme al art. 90 del D.F.Leg. 1/17 se trata de una actuación de dotación, ya que tiene por objeto el incremento de la edificabilidad, aunque no requiere la reforma o renovación de la urbanización existente, constituyendo este documento el Plan Especial de Actuación Urbana regulador de actuaciones de dotación, previsto en el art. 61.2.b del D.F.Leg. 1/17.

2.4 JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN AL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana se adecúa a las determinaciones establecidas en el Decreto Foral Legislativo 1/2017.

2.4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las parcelas 541 y 551 del polígono 2 del catastro de Pamplona objeto de este PEAU tienen consideración de SUELO URBANO CONSOLIDADO, por cuanto, conforme al art. 90.3.a) del D.F.Leg. 1/17, se trata de suelo urbano ya clasificado por el planeamiento municipal sobre el que únicamente se prevén actuaciones edificatorias o de dotación, que no requieren la reforma o renovación de la urbanización.

2.4.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE OBLIGACIONES DE CESIÓN VINCULADAS A UNA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

De conformidad con lo preceptuado en el art. 7 RDLeg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística. Concretamente, conforme a lo previsto en los arts. 55 y 96 del D.F.Leg 1/2017 nos encontramos ante una actuación de dotación en suelo urbano consolidado y en consecuencia las cesiones legalmente exigibles como deberes de los propietarios de esta clase de suelo, son los siguientes:

a).- Conforme prevé el art. 96.2.a) D.F.Leg. 1/17, en las actuaciones de dotación debe cederse al Ayuntamiento libre de cargas el 10% del incremento de aprovechamiento, pudiendo sustituirse dicha cesión, dadas las características de las actuaciones de dotación, y en particular las de la actuación que nos ocupa, por su valor en metálico, siendo ésta la previsión de este Plan.

Como se ha recogido en el apartado 2.1 de este PEAU el incremento de edificabilidad residencial unifamiliar libre previsto es de 460 m2. Quiere decir que la participación del Ayuntamiento sería equivalente a 46 m2 edificables de vivienda libre unifamiliar, que como es fácilmente comprensible, resulta de imposible materialización física en el ámbito, por lo que habrá de procederse a su sustitución por su valor en metálico. Para calcular el valor en metálico del 10% de incremento de aprovechamiento planteado por la modificación, se cuantifica la diferencia de aprovechamiento (la edificabilidad media ponderada) entre la situación inicial con el uso residencial privado previsto por el PERI y el aprovechamiento propuesto.

Para el cálculo de la cesión monetizada tanto del 10% del incremento de aprovechamiento libre de cargas correspondiente a la Administración como el de las cesiones de dotaciones monetizadas se acude a la fórmula para determinar el valor de repercusión del suelo a través del método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Por tanto la plusvalía correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito que debe entregar el promotor asciende a 63.434.-€ (Anexo 2).

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

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

La imposibilidad física de materialización de las cesiones dotacionales correspondientes en el ámbito de la Colonia Argaray lo determina el propio ámbito, con unos límites y usos definidos en el PERI vigente, en el que en el ámbito de actuación tiene por objeto recuperar el uso característico de la zona, residencial unifamiliar, y sustituir el equipamiento de la Clínica San Francisco manteniendo las alineaciones originales de la manzana.

Plano original de la ordenación de la Colonia Argaray con indicación del ámbito del PEAU.

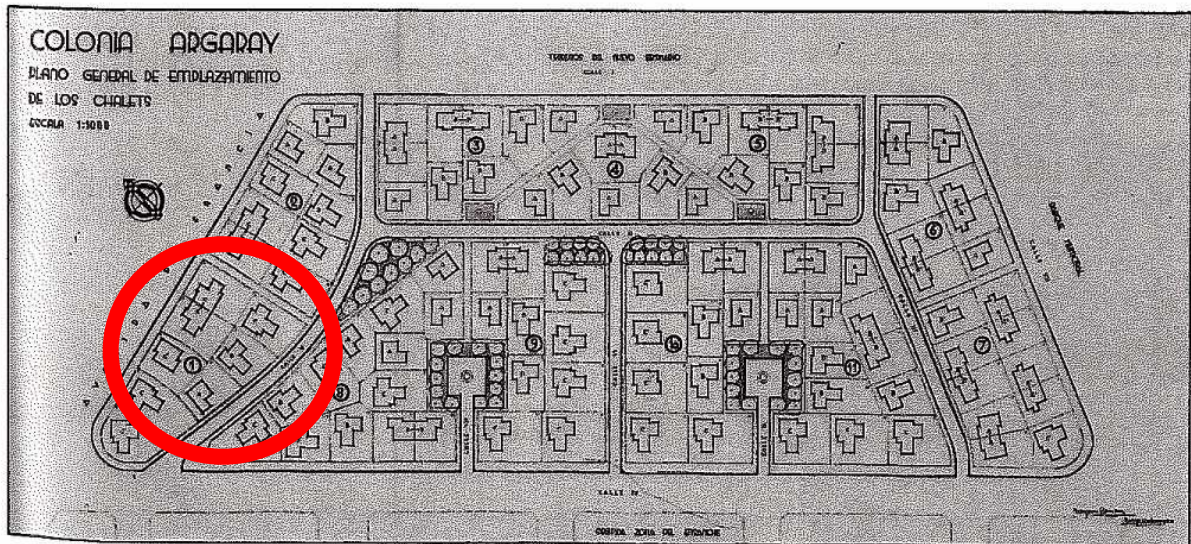
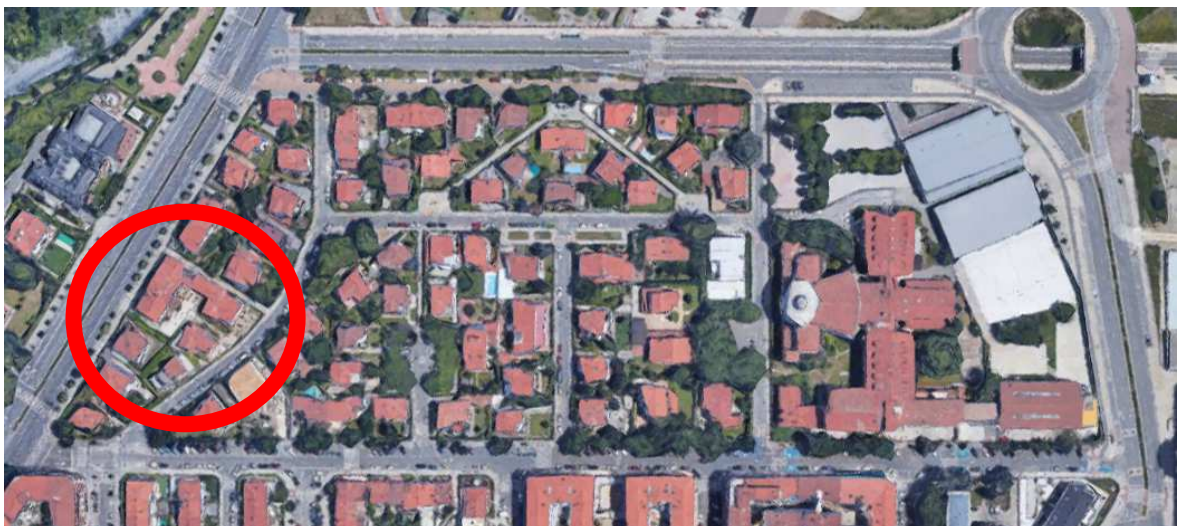


Fig. 37.- Plano de la Colonia Argaray, incluido en un folleto de propaganda. A.M.P. Sección Obras. Legajo n. 13 del II Ensanche: 1927-1934.

Imagen aérea actual con indicación del ámbito del PEAU.



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Imagen de detalle del amito del PEAU y plano de la propuesta de una posible ordenación, acorde con el PEAU.



La Colonia Argaray refleja la primera actuación de ciudad jardín realizado en la ciudad en 1933. Se construyó tal y como se proyectó desde un primer momento con una tipología de la urbanización que se ajustaba a la establecida en la Colonia del Viso en Madrid. Arquitectura simple, cúbica, inspirada en la de Alemania y Holanda, “seca”; con algunas calles peatonales y con una cierta distribución de viales a modo que se creaban núcleos vecinales con carácter particular.¹ Las parcelas de chalets se distribuyen a lo largo de las calles rodadas creándose dos plazoletas en las manzanas que dan a la calle Media Luna y unas pequeñas zonas verdes a la calle Valle de Roncal.

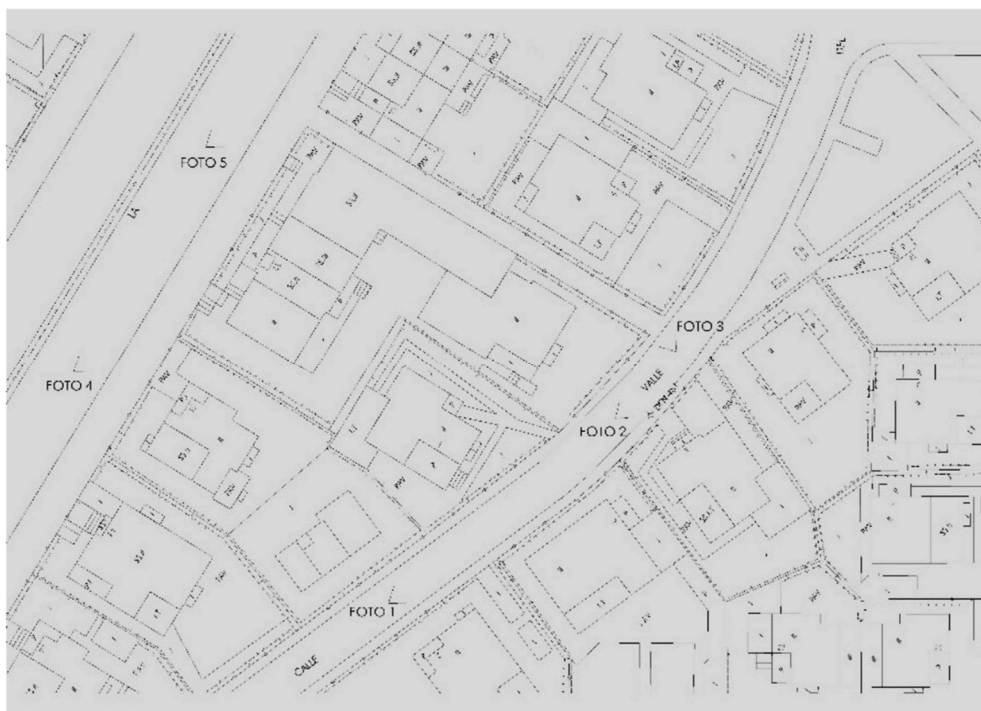
Cualquier cesión dotacional en el ámbito de la actuación de dotación supondría una modificación de las alineaciones obligatorias originales de la Colonia Argaray, con la introducción de un nuevo uso, perdiendo ese carácter propio y característico. Así, el Plan Municipal del 84, catalogaba al conjunto de la Colonia Argaray como un conjunto menor a proteger, al constituir en sí mismo una referencia ejemplar del conjunto urbano de la ciudad.

Para ilustrar estas argumentaciones adjuntamos un reportaje fotográfico del entorno perimetral del ámbito del PEAU, donde se constata la imposibilidad de materializar la cesión en coherencia con la trama original que se pretende recuperar.

¹ ORDEIG CORSINI, Jose María, *Diseño y Normativa en la Ordenación urbana de Pamplona*, Pamplona 1992.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA



Plano situación con indicación de las distintas fotos



Foto 1

En la fotografía adjunta se observa una sección de la calle Valle de Baztán donde la alineación de las parcelas privadas con la acera pública es constante por lo que no da a lugar, en una ordenación de esta tipología de vivienda unifamiliar aislada, la modificación de la alineación de la calle ni de la sección para incorporar zonas verdes o aparcamientos públicos. El objetivo de este plan es mantener las características y parcelario original de la Colonia Argaray.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA



Foto 2

En la fotografía adjunta se observa la continuidad de la sección de la calle Valle de Baztán, a la derecha se ve la zona verde arbolada incluida en el planeamiento original se trata de un espacio abierto que resuelve el giro interior del vial, una cesión de este tipo en la propuesta no tendría entidad y quedaría como un elemento retranqueado que podría considerarse como un espacio poco seguro desde el punto de vista de perspectiva de género.

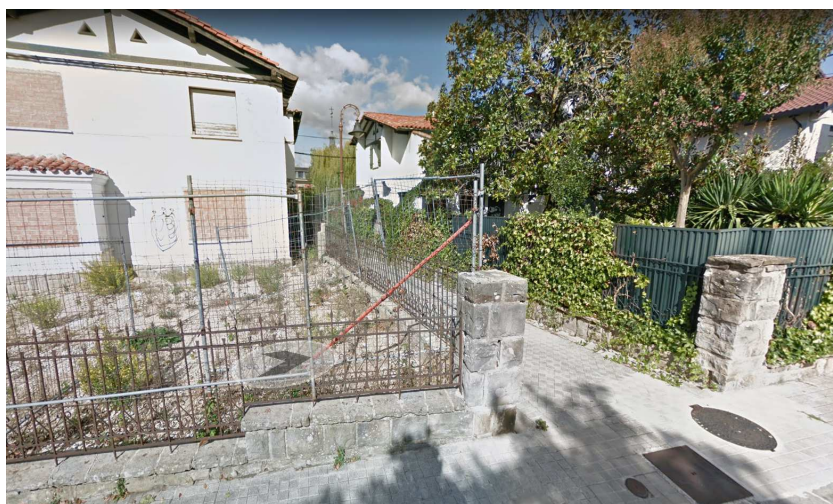


Foto 3

En la fotografía adjunta se ve el inicio del paseo peatonal transversal delimitado también por los cierres mixtos de piedra y reja metálica superior, que se mantiene y dignifica en la propuesta del PEAU.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA



Foto 4

En la presente foto de la Av, Baja Navarra se ratifica el mismo diseño que el aplicado en el resto de la colonia donde no tiene encaje ni espacios verdes ni plazas de aparcamiento retranqueados sobre la línea de cierre de parcela original.



Foto 5

Foto del entronque de la Av. Baja Navarra y el paseo peatonal transversal con el mismo diseño que el del cruce con la Calle Baztan.

Tampoco resulta posible la materialización de la cesión para dotaciones en un complejo inmobiliario por cuanto el uso característico del ámbito y potenciado por el propio PERI es el residencial unifamiliar o, en este caso, bifamiliar propuesto en este PEAU, resultando contradictorio con ese objetivo del propio planeamiento la inclusión de cualquier dotación que altere el uso característico. Además el incremento de edificabilidad asciende a 460 m² y cualquier cesión dotacional que se pretenda en un complejo inmobiliario daría una superficie muy exigua no llegando a las necesidades mínimas requeridas para cualquier dotación.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Por tanto, concurriendo tanto imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo para dotaciones públicas en el ámbito correspondiente, como la de entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, se propone su monetización como forma plenamente admitida por la legislación vigente para el cumplimiento por los propietarios de suelo urbano consolidado en actuaciones de dotación de su deber de entrega a la Administración del suelo para dotaciones públicas toda vez que el art. 96.2.b) D.F.Leg. 1/17 permite la sustitución de la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento *que establezca el planeamiento*, es decir, que se contemple en el propio PEAU.

El artículo 51, (Criterios para el desarrollo del Plan General municipal), del D.F.Leg. 1/2017, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y por ello aplicable a este Plan Especial de Actuación Urbana, señala entre otras cuestiones en su punto 3, que *“...tendrá además como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto”*.

Asimismo el artículo 55 (Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios) del D.F.Leg. 1/2017 señala en su punto 1, entre otras cuestiones, que *“El instrumento de planeamiento correspondiente definirá, con carácter general y de mínimos, los espacios que han de destinarse a equipamientos comunitarios, parques, jardines y espacios públicos singulares, así como a instalaciones para la depuración de aguas urbanas, y el resto de infraestructuras necesarias para garantizar los adecuados servicios del conjunto de la población”*, y en puntos posteriores establecen los módulos o estándares para dotaciones públicas a aplicar.

Y en su último punto 7 concluye que *“en suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo **pueden ajustarlas** al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo”*.

Habida cuenta de que, como se ha apuntado más arriba, dadas las características del ámbito de este PEAU, su localización en la Colonia Argaray en la que ya se ha repasado que es prioritario recuperar el uso residencial unifamiliar que lo caracteriza, sin más espacios públicos que dos pequeñas plazas armónicamente ubicadas en el recinto rodeadas por unifamiliares, siendo objetivo declarado por el propio PERI la eliminación de la dotación privada en desuso de la Clínica San Francisco Javier, es evidente que concurre imposibilidad de cesión tanto de suelo para dotaciones públicas que ni tan siquiera tendrían fácil encaje en la ordenación de esta Colonia Residencial, como de materialización de esa cesión en un complejo inmobiliario. Por ello, el PEAU, conforme a lo previsto en el art. 96.2.b) va a prever y concretar la cesión para dotaciones públicas que se impone como deber al propietario y promotor de esta actuación de dotación, mediante su sustitución por su equivalente económico, y para ello va a aplicar una Metodología de cuantificación y valoración de las cesiones similar a la determinada por la *“Ordenanza municipal de Burlada reguladora del cálculo de la monetización de los deberes urbanísticos asociados a las actuaciones de dotación en las que no sea posible su materialización”* del 2019 y a la *“Ordenanza municipal de Zizur Mayor reguladora del procedimiento y cálculo de la monetización de los deberes urbanísticos asociados a las actuaciones en suelo clasificado como urbano”* del 2020.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Su aplicación se limita a aquellos casos en que concurra **imposibilidad física** de materializar las cesiones de suelo para espacios dotacionales y de servicios en el ámbito de la actuación y proceda, en consecuencia, la sustitución de la cesión del suelo al Ayuntamiento, por la entrega de su valor en metálico.

Sin perjuicio de que el art. 55.7 D.F.Leg. 1/17 establece que *“En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo”*, lo cierto es que buscando aplicar una metodología lo más objetiva, transparente y garantista de igualdad de trato y de oportunidades, y que aporte seguridad jurídica tanto a la Administración actuante como a los promotores de este tipo de actuaciones, se ha optado por acoger un criterio general para la determinación de los deberes de cesión en actuaciones de dotación que se inclina por aplicar las reservas y cesiones previstas en el art. 55 D.F.Leg. 1/17 con carácter de máximas, esto es, sin efectuar ningún tipo de ajuste en atención a las concretas características y circunstancias del ámbito, evitando con ello un arduo y previsiblemente complejo debate en orden a atemperar o reducir los estándares dotacionales y de servicios, y como apuesta del promotor por evitar cualquier atisbo de crítica o debate sobre la propuesta recogida en este PEAU. Pensemos que en las actuaciones de dotación, hay una amplia dosis de discrecionalidad por parte de la Administración en orden a valorar la justificación de las propuestas, el interés general que cabe apreciar en las mismas, y también a la hora de establecer los deberes del propietario. Por ello, se opta voluntariamente por asumir el cumplimiento de esos deberes aplicando los estándares máximos previstos en el art. 55 D.F.Leg. 1/17 en un ejercicio de favorecer la aprobación de la propuesta evitando debates técnicos, jurídicos y sobre todo político-sociales que se podrían generar de un planteamiento alternativo con una reducción de esos estándares.

El método elegido sigue el modelo establecido en las Ordenanzas de Burlada y Zizur Mayor, entre otras, y se aparta de otras metodologías como las que se han aplicado en Pamplona para otros PEAUs que a diferencia de este, se han referido a cambios de usos de dotación privada a uso residencial con la obligación de compensar la dotación que desaparece (tal como determina el Art. 29 del PM) estableciéndose una horquilla entre el coeficiente mínimo que mantenga el estándar real de dotaciones locales existentes, de manera que la ratio reservas dotacionales / nº de viviendas se mantenga tras la actuación de dotación, y, el déficit existente de dotaciones establecido según el Anexo III del Plan Municipal, y ajustada en atención a las circunstancias específicas de la actuación. Esa metodología a nuestro juicio introduce un gran factor de discrecionalidad e inseguridad jurídica y nos inclinamos por un método que se ha demostrado válido y eficaz por su objetividad y generalidad habiéndose acogido por esas razones en otras localidades.

El caso que nos ocupa es diferente, dado que se trata del primer PEAU que se tramita con una propuesta de incremento de edificabilidad de uso residencial. Por tanto, el equipo redactor apuesta por la oportunidad para aplicar el modelo de esas Ordenanzas como fórmula objetiva y transparente para establecer la monetización de las cesiones de dotaciones ligadas a una actuación de dotación

Las Ordenanzas de Burlada y Zizur Mayor, como ya desde hace tiempo otras Ordenanzas en similares términos, tratan de fijar un valor económico homogéneo y objetivo para la monetización de estos deberes urbanísticos.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Los ingresos obtenidos pasarán a integrar el **Patrimonio Municipal de Suelo**, quedando afectos a su efectivo destino a los fines señalados en el artículo 230.2 D.F.Leg. 1/2017, debiendo ser destinados a la conservación y ampliación del patrimonio municipal del suelo, a la ejecución de obras de urbanización, obtención y ejecución de sistemas generales, construcción de equipamientos colectivos u otras instalaciones de uso público municipal, operaciones de iniciativa pública de rehabilitación, renovación o regeneración urbanas, así como ayudas a la iniciativa privada con la misma finalidad, a gastos de realojo y de retorno y/o la compra y/o rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamiento público.

Según la Ordenanza de Burlada:

“Esta definición iguala y dota de las mismas oportunidades a todos los suelos de la localidad, ya que con la entrada en vigor de la Ordenanza todas las actuaciones de dotación tendrán que cumplir las cesiones establecidas por la Ley, debiendo cumplirlas de acuerdo con lo regulado en la Ordenanza. Así se evita que actuaciones de dotación que se desarrollen en primer lugar puedan plantear una exención de cesiones en base al posible exceso de equipamientos existentes en la localidad, exención que, reiterada en el tiempo, provocaría sin duda el colapso de las dotaciones existentes y la total imposibilidad de llevar a cabo nuevas operaciones de dotación”.

*“Con la presente ordenanza el Ayuntamiento de Burlada pretende establecer el marco normativo de relación entre la **técnica de gestión urbanística y las técnicas de valoración**, tomando como base para la misma la **Ponencia de valoración**, para los supuestos en que resulte precisa su monetarización”*

Según la Ordenanza de Zizur Mayor:

*“Se imputa ahora un nuevo método de cálculo, que utiliza para mayor claridad y sencillez de aplicación, **los valores que en la Ponencia de valoración fiscal se aplican al suelo libre consolidado (tabla 6.6.2 de la Ponencia)**”.*

La cuantificación de la superficie de las cesiones de suelo **se realiza aplicando los estándares genéricos para el suelo urbano no consolidado del art. 55 del D.F.Leg. 1/2017, y su valoración** será el del **Valor del suelo libre consolidado** sin aprovechamiento urbanístico del Polígono fiscal dónde se ubique, determinado por la Ponencia de valoración.

Valor del suelo libre consolidado = Valor del suelo urbanizado uso predominante x Coef.(%)

- El Coeficiente (%) usado en Burlada = 10%
- El Coeficiente (%) usado en Zizur Mayor = 15%

Para obtener el valor de suelo libre consolidado, se debe obtener, por un lado, el valor del suelo urbanizado del uso predominante y, por otro lado, el coeficiente que aplica la ponencia de valoración para el suelo libre consolidado.

En el caso que nos ocupa, respecto a la valoración de la superficie de las cesiones de suelo, al no estar actualizada la Ponencia de Valoración de Pamplona, se propone calcular el Valor de Repercusión del suelo urbanizado por el “Método Residual”, con la fórmula establecida en el Apartado 2 del Artículo 22, Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, que es la misma forma utilizada en las Ponencias de valoración en las diferentes Zonas de Valor, o Polígonos Fiscales que se delimitan. La aplicación directa de la Ponencia de Valor Catastral de Pamplona, al ser antigua, aunque se llevó a cabo una revisión parcial en 2016, carece de sentido al no contar con valores de mercado actualizados.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Por otro lado, para establecer el coeficiente del suelo libre consolidado, al no constar en la Ponencia de Valoración de Pamplona por no estar actualizada, se establece para las cesiones de suelo dotacional público el coeficiente de homogeneización de 0,20 determinado por el Plan Municipal para el espacio libre privado en las distintas Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado y urbanizable. Así mismo, en los recientes Planes Parciales como el de Buztintxuri o Arrosadía-Lezkairu, el coeficiente para el espacio libre privado también mantiene el establecido por el PM que es 0,20.

Con este preámbulo no queda más por tanto que proponer las siguientes superficies de suelo para dotaciones públicas, en concordancia con el art. 55 D.F.Leg. 1/2017 (Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios) proporcional al aumento de superficie residencial de 460 m² (3 nuevas viviendas) propuesto en el PEAU:

- 15 m² de suelo libre por cada 100 m² construidos de uso residencial, y con carácter de sistema general: 69 m².
- 50 m² de suelo libre por cada 115 m² construidos de uso residencial, y con carácter de sistema local: 200 m².
- 0,5 plazas de aparcamiento por unidad de vivienda con una superficie de 12,50 m² por plaza lo que supone: 2 plazas = 25 m².

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Se adjuntan Anexos 2 y 3 de cálculo del 10% del incremento del aprovechamiento y de la cuantificación de la superficie y valoración económica de las reservas de suelo dotacionales en las actuaciones de dotación del PM de Pamplona, respectivamente.

Asimismo se propone que con carácter inmediatamente posterior (plazo de 1 mes) a la aprobación definitiva del PEAU se abone tanto el equivalente económico del 10% del incremento de aprovechamiento que supone esta actuación de dotación (correspondiente a 46 m² de suelo urbano consolidado de uso residencial unifamiliar en la Colonia Argaray libre de cargas) como el correspondiente a la monetización de las reservas dotacionales del suelo necesarias para reequilibrar las dotaciones públicas que se ha estimado y justificado más arriba.

La plusvalía derivada del incremento de aprovechamiento propuesto correspondiente al 10 por 100 de dicho incremento del correspondiente ámbito que debe entregar el promotor asciende a **63.434 €**. Y la valoración económica de las reservas de suelo dotacionales ascienden a **81.032,47 €**. Lo que hace un total de **144.466,47 €**.

FICHA Z-7 MODIFICADA

UNIDAD INTEGRADA XV

Z-7

Unidades Básicas 279 (excluidas parcelas 541 y 551), 317, 282, 315, 280, 281, 316

Superficie 38.532,68 m².

Localización. Colonia Argaray. Calles Aralar, Salazar, Valle de Egüés y Parque de la Media Luna.

1. DETERMINACIONES GENERALES.

OBJETIVOS GENERALES:

Conservación del carácter de colonia residencial y de las diversas tipologías unifamiliares.

Cualificación y homogeneidad ambiental del espacio urbano.

RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Clase y categoría de suelo. Urbano Consolidado.

Usos. Residencial unifamiliar.

Régimen asignado a la Edificación.

Conservación o Renovación.

Condiciones Generales:

Se mantendrá la tipología de vivienda unifamiliar exenta o adosada que caracteriza a la zona.

Aparcamiento.

Normativa Urbanística General del Plan Municipal y del Plan Especial.

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES.

División de Viviendas.

Se permite la división de viviendas existentes siempre que no conlleve la división de la parcela inicial, excepción hecha de los supuestos en que dicha división sea posible, de acuerdo con las condiciones establecidas en esta normativa.

La división podrá ser vertical u horizontal; en el supuesto de una división horizontal, se permitirá la habilitación de espacios y elementos comunes -mancomunados-, al servicio de las viviendas resultantes. En cualquier caso, la división exigirá un proyecto unitario de intervención sobre el edificio preexistente, en el que se garantice la unidad compositiva y material del conjunto edificado.

La densidad residencial se regulará de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, relativo al número de piezas habitables, a partir de la edificabilidad establecida en régimen de Conservación.

Los edificios de uso residencial unifamiliar, divididos de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente normativa, se consideran edificios de uso residencial unifamiliar, al efecto de la regulación de los usos pormenorizados (artículo 77 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal).

3. DETERMINACIONES FORMALES.

Parcelario. Condiciones comunes a Conservación y Renovación.

División de parcela. Parcela mínima resultante 300 m². Frente mínimo 15 m, excepción hecha de parcelas existentes en que tales parámetros resulten inferiores.

Agregación de parcelas. Parcela máxima resultante 900 m², excepción hecha de parcelas existentes de dimensión superior.

Ocupación máxima de sótano.

La definida por las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el régimen de Renovación, ante calles y espacios públicos.

Condiciones Ambientales y Estéticas.

Los cierres de parcela serán de muro de piedra de altura no superior a 1 metro y rejería metálica superior, hasta una altura máxima de 2,00 m podrán completarse con seto vegetal. Queda expresamente prohibido incorporar al cierre de rejería elementos opacos no vegetales.

Se reconocen como invariantes constructivas y materiales revocos y pinturas, cubiertas inclinadas de teja cerámica y carpinterías de color. Cualquier reforma o sustitución de la edificación adoptará como soluciones dominantes en la intervención tales soluciones constructivas y materiales.

En las obras que se realicen tanto en régimen de Conservación, -si suponen rehabilitación integral o división de viviendas-, como en régimen de Renovación, se exigirá la adecuación o ejecución de cerramientos de parcela, y la aplicación de soluciones constructivas y materiales establecidas.

3.1. Régimen de CONSERVACIÓN.

Conservación y Reforma.

Se permiten obras de reforma en la edificación consolidada por el planeamiento.

Ampliación.

Se permiten ampliaciones siempre que tanto la edificación objeto de ampliación como el conjunto resultante de la misma, no excedan la edificabilidad asignada en Renovación y respeten las condiciones de ocupación, alineaciones y altura establecidas en ese régimen.

Otras condiciones.

3.2. Régimen de RENOVACIÓN.

Alineaciones (máximas).

Retranqueo ante Avda. Baja Navarra 4 m.

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

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

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

Edificabilidad. 0,60 m²t/m²s.

FICHA Z-7.1 AMBITO DEL PEAU

UNIDAD INTEGRADA XV

Z-7.1

Unidades Básicas parcelas 541 y 551

Superficie 1.562,32 m².

Localización. Colonia Argaray. Av. Baja Navarra 52 y Calle Valle de Baztan 1.

1. DETERMINACIONES GENERALES.

OBJETIVOS GENERALES:

Conservación del carácter de colonia residencial y de las diversas tipologías unifamiliares.

Cualificación y homogeneidad ambiental del espacio urbano.

RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Clase y categoría de suelo. Urbano Consolidado.

Usos. Residencial unifamiliar - bifamiliar pareada.

Régimen asignado a la Edificación.

Conservación o Renovación.

Condiciones Generales:

Se mantendrá la tipología de vivienda unifamiliar exenta o bifamiliar pareada que caracteriza a la zona.

Aparcamiento.

Normativa Urbanística General del Plan Municipal y del Plan Especial.

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES.

División de Viviendas.

Se permite la división de viviendas existentes siempre que no conlleve la división de la parcela inicial, excepción hecha de los supuestos en que dicha división sea posible, de acuerdo con las condiciones establecidas en esta normativa.

La división podrá ser vertical u horizontal; en el supuesto de una división horizontal, se permitirá la habilitación de espacios y elementos comunes -mancomunados-, al servicio de las viviendas resultantes. En cualquier caso, la división exigirá un proyecto unitario de intervención sobre el edificio preexistente, en el que se garantice la unidad compositiva y material del conjunto edificado.

La densidad residencial se regulará de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, relativo al número de piezas habitables, a partir de la edificabilidad establecida en régimen de Conservación.

Los edificios de uso residencial unifamiliar, divididos de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente normativa, se consideran edificios de uso residencial unifamiliar, al efecto de la regulación de los usos pormenorizados (artículo 77 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal).

3. DETERMINACIONES FORMALES.

Parcelario. Condiciones comunes a Conservación y Renovación.

División de parcela. Parcela mínima resultante 300 m². Frente mínimo 15 m, excepción hecha de parcelas existentes en que tales parámetros resulten inferiores.

Agregación de parcelas. Parcela máxima resultante 900 m², excepción hecha de parcelas existentes de dimensión superior.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Se plantean 4 parcelas en cada una de las cuales se pueden construir una vivienda unifamiliar o una vivienda bifamiliar pareada.

Ocupación máxima de sótano.

La definida por las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el régimen de Renovación, ante calles y espacios públicos.

Condiciones Ambientales y Estéticas.

Los cierres de parcela serán de muro de piedra de altura no superior a 1 metro y rejería metálica superior, hasta una altura máxima de 2,00 m podrán completarse con seto vegetal. Queda expresamente prohibido incorporar al cierre de rejería elementos opacos no vegetales.

Se reconocen como invariantes constructivas y materiales revocos y pinturas, cubiertas inclinadas de teja cerámica y carpinterías de color. Cualquier reforma o sustitución de la edificación adoptará como soluciones dominantes en la intervención tales soluciones constructivas y materiales.

En las obras que se realicen tanto en régimen de Conservación, -si suponen rehabilitación integral o división de viviendas-, como en régimen de Renovación, se exigirá la adecuación o ejecución de cerramientos de parcela, y la aplicación de soluciones constructivas y materiales establecidas.

3.1. Régimen de CONSERVACIÓN.

Conservación y Reforma.

Se permiten obras de reforma en la edificación consolidada por el planeamiento.

Ampliación.

Se permiten ampliaciones siempre que tanto la edificación objeto de ampliación como el conjunto resultante de la misma, no excedan la edificabilidad asignada en Renovación y respeten las condiciones de ocupación, alineaciones y altura establecidas en ese régimen.

Otras condiciones.

3.2. Régimen de RENOVACIÓN.

Alineaciones (máximas).

Retranqueo ante Avda. Baja Navarra 4 m.

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

A camino peatonal entre Av. Baja Navarra y Calle Valle del Baztan 1m.

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

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

Si para cumplimentar ese 30% fuera necesario computar parte de la urbanización sobre el garaje, la parte de tapa de garaje necesaria para ese computo se diseñará de forma que se obtenga un mínimo de 50 cm. de tierra vegetal libre sin tener en cuenta el espacio necesario para las instalaciones sobre el forjado de techo de sótano.

Edificabilidad. 1397 m².

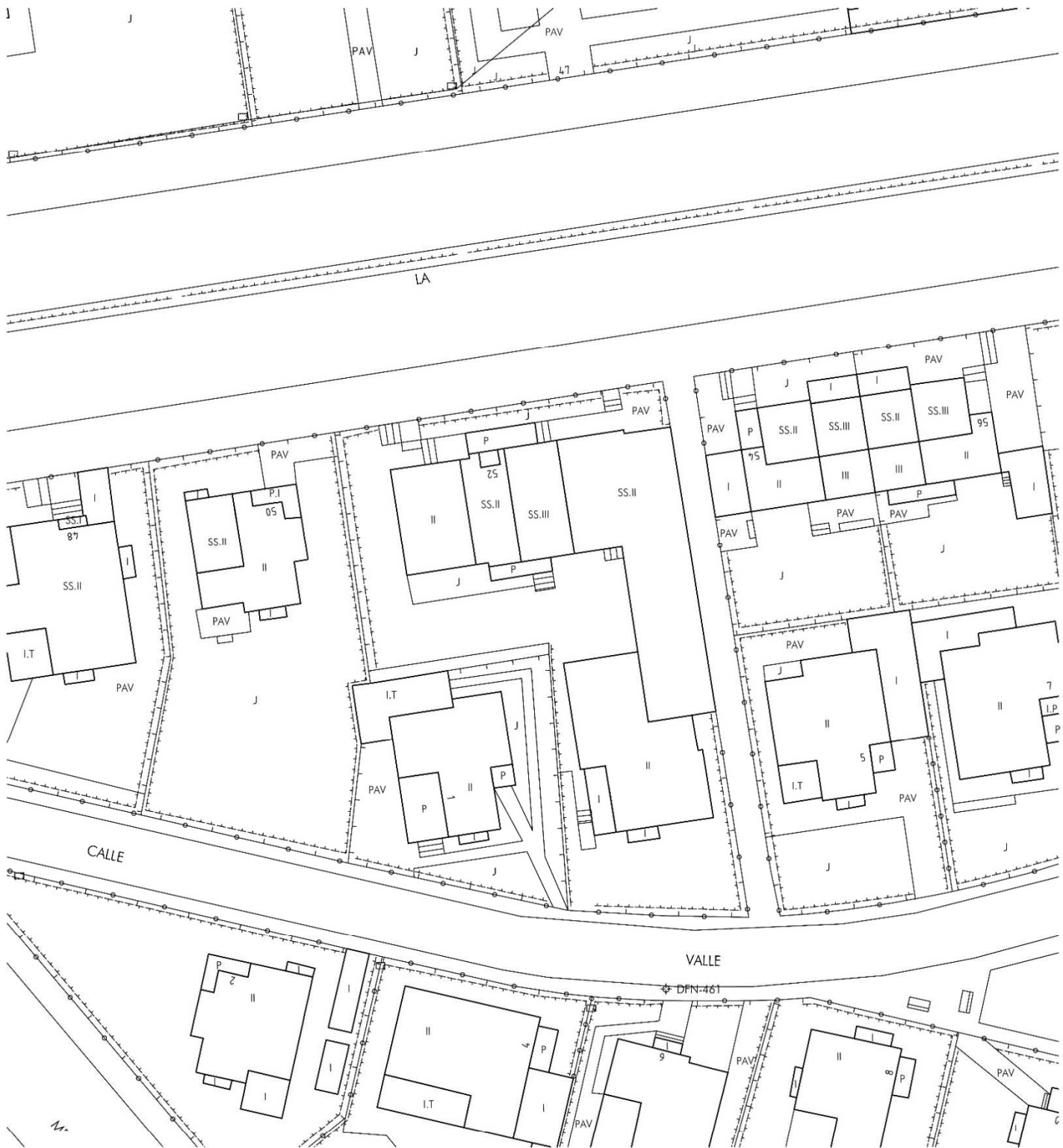
Vinculada a la aprobación definitiva del presente PEAU (en el mes siguiente a dicha aprobación definitiva) será necesario abonar el pago de la monetización correspondiente al 10 por 100 del incremento de aprovechamiento que asciende a **63.434 €** y al correspondiente a las reserva de suelo dotacionales que asciende a **81.032,47 €** lo que hace un total de **144.466,47 €**

Se adjuntan planos normativos A01 y A02.

La forma de gestión del ámbito será la parcelación o agregación y segregación de las actuales parcelas 551 y 541 para dar lugar a cuatro parcelas que acogerán las cuatro edificaciones previstas (no se precisa equidistribución); mancomunación de garaje en sótano común a las cuatro parcelas resultantes; proyectos de edificación.

Se establece un plazo de cuatro años para la ejecución de la ordenación prevista e inicio de las obras de edificación y de cuatro años más para la finalización de las obras de edificación.

3 PLANOS. INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN



ORDENACION SOBRE RASANTE



- ALINEACIONES
- 4 METROS A BAJA NAVARRA
 - 3 METROS RESTO
- OCUPACION SOTANO
- SEGUN ALINEACIONES A ESPACIO PUBLICO
- OCUPACION PARCELA
- MAXIMA 40%
 - JARDINES 30% DE LA PARCELA LIBRE
- ALTURAS
- BAJA+1+ATICO O BAJOCUBIERTA
 - CORNISA(CARA INFERIOR FORJADO) 7 M
- EDIFICABILIDAD
- 0,6 m²/m²s

ORDENACION BAJO RASANTE



- ALINEACION MAXIMA PLANTAS ELEVADAS
- AREA UBICACION EDIFICACION
- ELEMENTOS COMUNES



ARQUITECTOS
ASOCIADOS

C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutiva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
Y REORDENACION URBANISTICA**

14015

PARCELAS 541-551 UNIDAD BASICA Z-7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE-PAMPLONA
PROMUEVE: PROMELSAN S.L. MAYO 2020

**ESTUDIO URBANISTICO PARCELAS
NORMATIVA VIGENTE**

U 02



ESCALA: 1/500



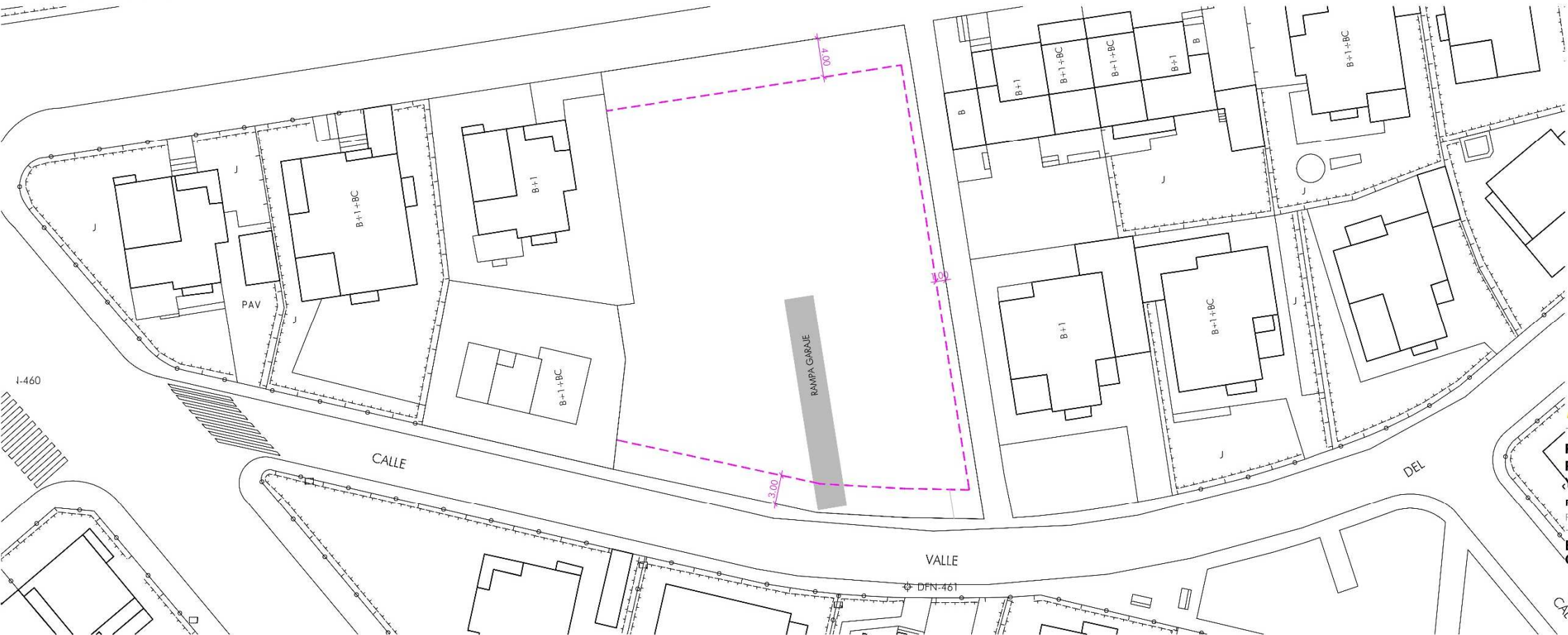
ORDENACION SOBRE RASANTE



- ALINEACIONES
- 4 METROS A BAJA NAVARRA
 - 3 METROS RESTO
- OCUPACION SOTANO
- SEGUN ALINEACIONES A ESPACIO PUBLICO
- OCUPACION MAXIMA PARCELA <40%
- PARCELA LIBRE AJARDINADA >30%
- ALTURAS
- BAJA+1+ATICO O BAJOCUBIERTA
 - CORNISA(CARA INFERIOR FORJADO) 7 M
- EDIFICABILIDAD MAXIMA 1.397 m2

- ALINEACION MAXIMA PLANTAS ELEVADAS
- AREA UBICACION EDIFICACION
- ELEMENTOS COMUNES

ORDENACION BAJO RASANTE



- ALINEACION MAXIMA SOTANO
- ELEMENTOS COMUNES



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutilva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
Y REORDENACION URBANISTICA

14015

PARCELAS 541-551 UNIDAD BASICA Z-7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE-PAMPLONA
PROMUEVE: PROMELSAN S.L. MAYO 2020

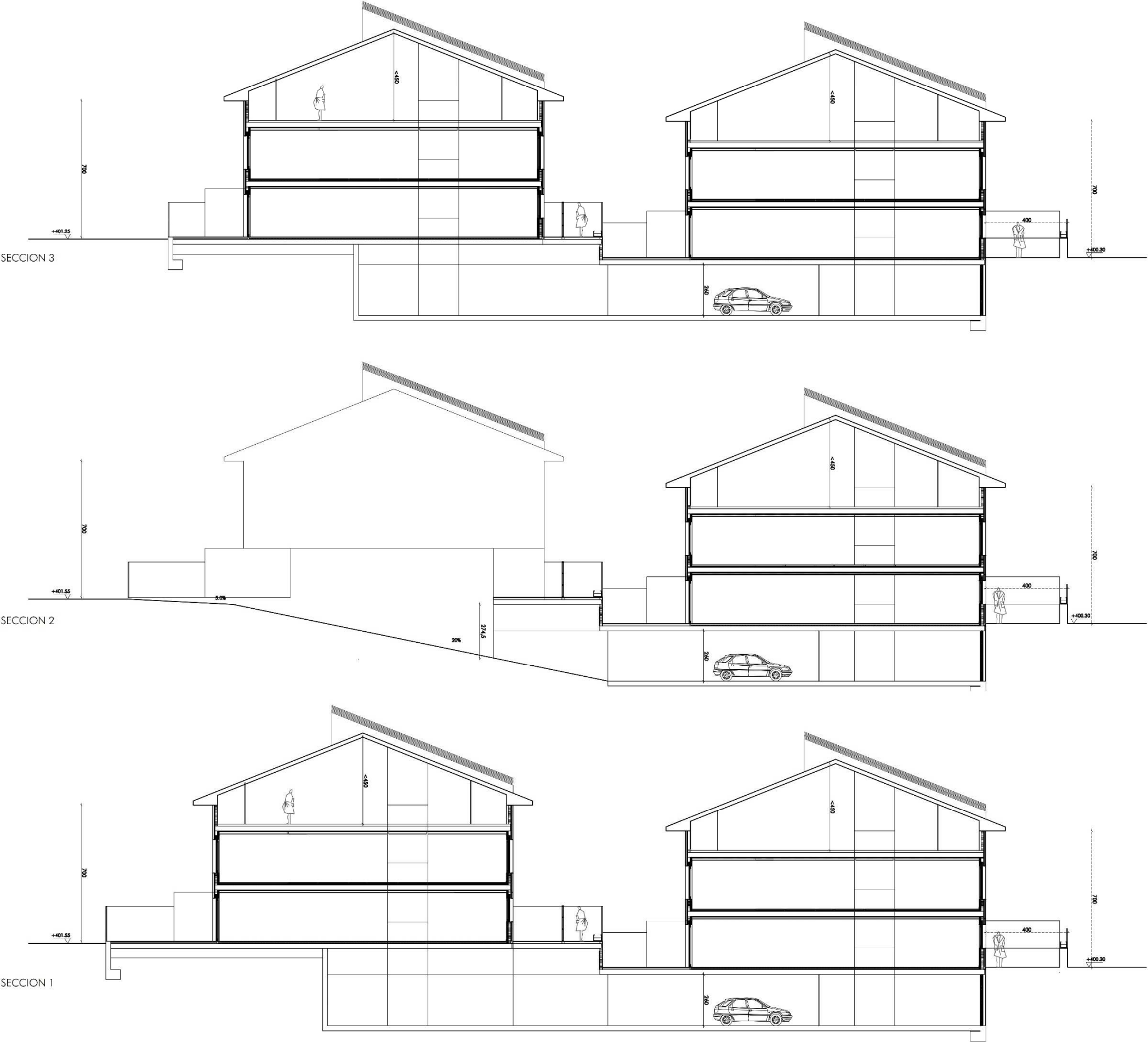
ESTUDIO URBANISTICO PARCELAS
ORDENACION. NORMATIVA PEAU

A 01



ESCALA: 1/500

NOTA. ESTAS SECCIONES SON ORIENTATIVAS. LAS ALTURAS, TIPOLOGIAS, PENDIENTES Y ORIENTACION DE FALDONES DE CUBIERTA, ALEROS, CHIMENEAS, ETC... PODRÁN SER DISTINTOS SIEMPRE DENTRO DE LO PERMITIDO POR LA NORMATIVA DEL PERI DEL II ENSANCHE.



AA ARQUITECTOS
ASOCIADOS

C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutilva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
Y REORDENACION URBANISTICA**

PARCELAS 541-551 UNIDAD BASICA Z-7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE-PAMPLONA
PROMUEVE: PROMELSAN S.L.

**ESTUDIO URBANISTICO PARCELAS
SECCIONES ORIENTATIVAS**



ESCALA: 1/200

14015

A 02

4 PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se adjuntan las conclusiones del Plan de participación ciudadana previo a la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para incremento de aprovechamiento y reordenación urbanística de las parcelas catastrales 551 y 541, polígono 2 de Pamplona, para construcción de cuatro viviendas unifamiliares, o en su caso, ocho viviendas bifamiliares pareadas.

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

ABRIL 2019

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

1.- INTRODUCCIÓN

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

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

2.- DESARROLLO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

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

- La explicación de qué es y en qué consiste un Plan de Participación Ciudadana.

- La Identificación de los Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.

- La descripción de la Unidad de Ejecución que viene prevista en el Plan Urbanístico Municipal.

- El Resumen de las diferentes propuestas de actuación en régimen de *conservación* o de *renovación* y somero análisis de las mismas y la justificación urbanística de la propuesta preferida por la promotora y el equipo redactor.

- Una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

- Exposición de la Metodología y herramientas de difusión y participación.

- Anuncio de la emisión del presente informe de conclusiones con el resultado del proceso participativo a la finalización del mismo.

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

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

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

3.- CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

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

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

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

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

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

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

3.3.- Propuesta de ordenación. Imágenes.

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

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

Planta sótano+baja+1+bajocubierta.

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





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

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

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

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

3.2. Régimen de renovación. Alineaciones (máximas).

Retranqueo ante Avda. Baja Navarra 4 m.

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

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

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

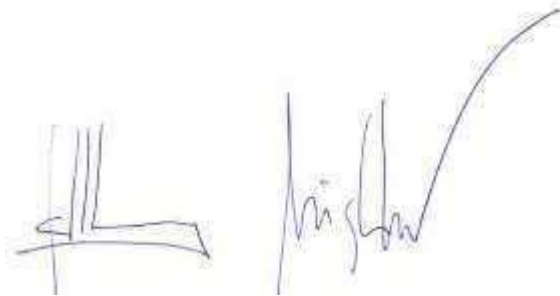
Edificabilidad. 0,60 m²t/m²s.

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

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

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

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



Santiago Iribarren Santesteban (Arquitecto)

Miguel Ángel Zabala Iraurgi (Arquitecto)



Héctor M. Nagore Sorabilla (Abogado)

Luis Irisarri Nagore (Abogado)



PROMELSAN, S.L

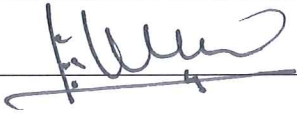
4. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA

ANEXO 1 |
CONTROL DE ASISTENCIAS A LA REUNION INFORMATIVA

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

PAMPLONA/IRUÑA, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2019

ASISTENCIA:

NOMBRE	DNI	CONTACTO (DIRECCIÓN, MAIL)
M ^a Angeles San Martin Ra	44621977E	mariansanmartin@gmail.com
Eugenio Tabernacle Belzunce	15760412-F	eugenio.tabernacle@gmail.com
Ros ^a Tabernacle Belzunce	15748805-S	ros.tabernacle@gmail.com
Petri Orbiz	15733677-K	C/V ^a de Bosten n: 1 Bis
Germelo Lempereur	15744061-D	germelo.lempereur@yahoo.es
M ^s Jose Ruyana	33441021-X	ruyana.jose@gmail.com
Jesus M ^a Orsuega	15745772-Q	jimons@hotmail.com
Koldo Fernandez	Aytha	
Maite Diaz	15755678-B	mercedescanclis@klegoia.net
Juan Jose Lopez Klegoia		lopez.klegoia@klegoia.net
M ^s In ^a Tabernacle		
Jesus Felix Villar	7261353Y	amvillar@caixabank.com
Joaquin Valencia	15.147744	

Beja Nueva
46

4. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA

ANEXO 2 |
ACTA DE LA REUNION INFORMATIVA

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

En el Salón del Colegio de Médicos de Pamplona, siendo las 19 horas y 06 minutos del día 21 de marzo de 2019, se celebra reunión informativa promovida y convocada por la mercantil “PROMELSAN, S.L.” dentro del Plan de Participación Ciudadana previo a la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para incremento de aprovechamiento y reordenación urbanística de las parcelas catastrales 551 y 541, polígono 2 de Pamplona, para construcción de ocho viviendas unifamiliares, impulsado por la citada mercantil.

Asistentes:

- En hoja aparte que se deja incorporada a este Acta se recogen los nombres, contactos y números de DNI de los asistentes, principalmente vecinos de la misma Unidad Básica Z.7 pero también de otras edificaciones próximas o situadas en frente, al otro lado de la Avda. de Baja Navarra.
- Por la promotora de esta iniciativa asisten: D. Juan Larraza y D. Ion Ander Luis.
- Del resto de agentes sociales convocados expresamente:
 - o Por el Ayuntamiento de Pamplona, asiste D. Koldo Fernandino, Jefe de Planeamiento Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo.
- Por el equipo redactor del Plan de Participación Ciudadana, los arquitectos, Santiago Iribarren Santesteban y Miguel Ángel Zabala Iraurgi, y el abogado urbanista Luis Irisarri Nagore (de Nagore Abogados & Asociados).

Comienza la reunión tomando la palabra el Abogado urbanista del equipo redactor, Luis Irisarri, para presentar a los representantes de la propiedad de las parcelas y promotora de esta iniciativa urbanística, la mercantil “PROMELSAN, S.L.”, así como al resto de miembros del equipo redactor y agradeciendo la asistencia de los presentes.

A continuación explica que el acto al que han sido convocados, por buzoneo los propietarios de inmuebles integrados en la Unidad Básica Z.7, mediante mail con el Plan de Participación y convocatoria a esta reunión la Asociación de Vecinos del II Ensanche, y mediante publicación en la web municipal el resto, se trata de una reunión informativa que se enmarca entre las actuaciones que conforman el Plan de Participación Ciudadana que se promueve por la mercantil

“PROMELSAN, S.L.”, como paso previo y necesario para la posterior redacción y tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) que será el instrumento de planeamiento urbanístico a través del cual se incremente el aprovechamiento urbanístico y se ordene pormenorizadamente las actuales parcelas 551 y 541 del polígono 2 incluidas en la denominada Colonia Argaray.

Explica sucintamente en qué consiste un Plan de Participación ciudadana; qué documentos lo conforman (el Plan difundido por la web municipal y buzzoneado a los propietarios de la Unidad Básica, el Acta de la reunión informativa que se va a celebrar en ese mismo momento, las posibles sugerencias que se reciban y para cuya presentación se habilita un plazo de diez días hábiles a partir del siguiente a esa reunión y las conclusiones); qué finalidad se persigue (acercar el urbanismo al ciudadano, hacerle partícipe del proceso de transformación de la ciudad, recabar sugerencias, analizar las posibilidades urbanísticas del ámbito y los fines perseguidos con su ordenación y desarrollo...). Se aclara a los presentes que en esta fase previa a la tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico se busca que muy especialmente los propietarios de viviendas dentro de la propia Colonia de Argaray, o en zonas próximas así como en su caso cualquier vecinos del II Ensanche (de ahí la consideración como agente social de la Asociación de Vecinos del Segundo Ensanche que ha sido directamente convocada e informada de este Plan de Participación, y en general cualquier vecino de Pamplona, conozcan de primera mano las posibilidades y alternativas de ordenación que el propietario y promotor de esta actuación baraja para sustituir las actuales edificaciones sin uso que existen en las parcelas 551 y 541.

El Plan de Participación ciudadana tiene entre sus fines primordiales conocer la opinión de los ciudadanos en general y en especial de los que residen más cerca, sin que se sustituya ni elimine con ello la preceptiva fase de información pública y alegaciones que en todo caso seguirá abriéndose tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento a tramitar (PEAU).

Finaliza su intervención recordando y enfatizando en que las edificaciones existentes en las parcelas 551 y 541, y particularmente la que conformaba la antigua Clínica San Francisco Javier, presentan un estado de abandono desde hace años que deteriora las condiciones urbanísticas, y en particular de seguridad, higiene y ornato de las edificaciones más próximas y por extensión de un espacio de la Ciudad privilegiado, como la Colonia Argaray, y que por ese motivo el promotor se dispone a intervenir sobre esas parcelas, presentando a los asistentes las dos alternativas fundamentales que caben conforme a la normativa urbanística vigente, esto es, de conservación rehabilitando las edificaciones existentes, o de renovación, procediendo al derribo de dichas edificaciones sustituyéndolas por viviendas de nueva construcción en su lugar.

A continuación toma la palabra el arquitecto, Sr. Iribarren, que apoyándose en un powerpoint proyectado en una pantalla de grandes dimensiones va repasando y desgranando el contenido del Plan de Participación Ciudadana que se ha buzzoneado a los vecinos y se ha colgado en la web del Ayuntamiento.

En primer lugar repasa y explica el ámbito de la actuación, conformado por dos parcelas (la 551 que se corresponde con la antigua Clínica San Francisco Javier que permanece cerrada y abandonada desde que cesó la actividad y la 541 de típico uso residencial unifamiliar que se adquirió por la promotora más tarde para posibilitar una mejor ordenación de una cuadrícula, equiparable a lo que se pueden considerar 4 subparcelas originarias de Argaray, ya que la antigua Clínica venía a ocupar 3 de esas clásicas subparcelas de unos 350 m² y con la adquisición e incorporación al ámbito de actuación de la colindante parcela 541 se alcanzaba ese objetivo de delimitar un espacio más homogéneo y coherente).

A continuación se hace un repaso asequible al marco normativo que resulta del PERI del I y II Ensanche, y en particular a la diferencia entre los regímenes de conservación y renovación que el promotor podía plantearse, para que se entiendan las diferencias entre dichos regímenes, las posibilidades que ofrece cada uno de ellos, y así poder entender mejor la elección del promotor sobre la que se habrá de elaborar y tramitar posteriormente el correspondiente PEAU.

En primer lugar se explica que en el régimen de conservación se barajó la posibilidad real y efectiva, expresamente admitida por el planeamiento y por los servicios técnicos municipales, de dividir en propiedad horizontal la actual edificación que conformaba la Clínica San Francisco Javier, dando lugar a unas 13 ó 14 viviendas (pisos), y a su vez dividir la edificación existente en la parcela 541 en 2 viviendas unifamiliares, dando lugar en todo el ámbito a unas 16 viviendas. Esta alternativa que podía resultar económicamente rentable por el mayor número de vivienda que se consigue, aunque lógicamente de menor tamaño que las que predominan en la Colonia de Argaray y que introduce una tipología de vivienda colectiva o por pisos que también resulta extraña a ese ámbito fue descartada finalmente por el promotor por considerar que la zona tiene una clara vocación de acoger viviendas unifamiliares con algo de zona ajardinada en lugar de pisos como en otras manzanas del Ensanche en las que resulta imposible promover unifamiliares con jardín, por lo que se consideró más respetuoso con la filosofía de la zona analizar la viabilidad urbanística y económica de un menor número de viviendas pero de tipología claramente unifamiliar.

Fruto de esas reflexiones y análisis se optó por estudiar una opción en régimen de renovación, es decir, demoliendo las edificaciones existentes, y sustituyéndolas por otras más fieles a esa estética y filosofía unifamiliar con jardín que caracteriza la Colonia de Argaray. Para ello, cumpliendo los condicionantes del PERI (retranqueos a linderos y calles, altura máxima de 7 metros a alero que desde luego es inferior a la actual edificación de la Clínica San Francisco Javier y que es una determinación general y común para toda la Unidad Básica) se plantea y así se comenta en algunas reuniones preparatorias con los servicios técnicos municipales la oportunidad y conveniencia de promover un PEAU para incrementar la edificabilidad que resultaría de la estricta aplicación del PERI (0,60 m²/m²) en unos 460 m², pero permaneciendo en todo caso y tras el incremento de edificabilidad que posibilita el PEAU en suelo urbano

consolidado sin superar la edificabilidad actual que resultaría de la conservación de los edificios existentes, estableciendo ese parámetro de la edificabilidad existente como límite infranqueable en cualquier actuación de dotación como la que se plantea a través del PEAU previsto. Otras determinaciones que resultan de ese estudio de una alternativa que opte por la renovación son que el número de viviendas no exceda de ocho, y que su distribución responda, en la parte que afronta a Baja Navarra, un único volumen con continuidad que acoja cuatro viviendas “adosadas” por mantener en ese frente una estética que tenga cierta continuidad con la actual Clínica San Francisco Javier, y dos volúmenes, cada uno para dos viviendas unifamiliares pareadas, detrás del bloque que afronta a Avda. de Baja Navarra y respetando esa cuadrícula parcelaria típica de la Colonia de Argaray.

El Plan de Participación ya incorpora como es preceptivo una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que compara las dos alternativas que se han analizado (rehabilitación y renovación) y aunque el margen bruto es previsiblemente superior en la alternativa descartada (rehabilitación) el compromiso y el deseo del promotor está claramente decantado por la apuesta por viviendas unifamiliares que respeten el modelo de la Colonia de Argaray por su especificidad y singularidad frente a viviendas en bloque o colectivas que sin ir más lejos serán las que se desarrollen en un futuro no muy lejano en el espacio actualmente ocupado por el Colegio de Salesianos.

Tras las explicaciones del equipo redactor se plantea un animado debate con varias intervenciones de los asistentes que planteas sus dudas en cuanto a plazos, procedimiento, posible precio del producto inmobiliario final... En particular se muestran preocupados por que la altura de las nuevas edificaciones respete la normativa del PERI y no supere las alturas actuales del edificio de la Clínica San Francisco Javier, extremo que el equipo redactor les asegura y confirma por cuanto son las determinaciones sobre alturas, igual que las que regulan el retranqueo de las edificaciones en el interior de las parcelas de obligado cumplimiento sin que vayan a ser alteradas por el futuro PEAU. Se detecta una clara conformidad de los asistentes por el modelo de renovación planteado por el promotor frente al de conservación y por la apuesta por viviendas unifamiliares con jardín, apreciando que es la tipología que mantiene y respeta la esencia de la Colonia de Argaray.

Atendidas todas las dudas planteadas por los asistentes, a quienes se reitera que pueden hacer llegar tanto a la promotora directamente como a través del Ayuntamiento las sugerencias que tengan a bien compartir con el equipo redactor y con la promotora, se pone fin a la reunión informativa siendo las 20 horas y 10 minutos.

5 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Habida cuenta que a través del presente PEAU, como se ha ido exponiendo y justificando a lo largo de la Memoria, se pretende la recuperación para la manzana conformada por las parcelas 551 y 541 del polígono 2 del uso característico de la Unidad Integrada XV Z-7 propio de la Colonia Argaray que no es otro que el residencial unifamiliar en la tipología unifamiliar exenta que caracteriza la zona, con previsión de división a lo sumo de cada una de las edificaciones proyectadas en bifamiliar pareada. En la última década ha estado sin uso la antigua clínica San Francisco Javier, que en realidad suponía una anomalía tanto arquitectónica, por su volumen, como funcional, por su destino distinto al residencial que es propio y característico de toda la Colonia Argaray, y con la actuación propuesta en este PEAU se pone fin a esa anomalía y se desarrollan edificaciones plenamente acordes con la tipología, uso y características propios de ese ámbito y por tanto de su entorno más inmediato. No se trata por tanto de suprimir una dotación sanitaria privada, que ya decimos dejó de existir hace más de diez años, sino de recuperar el uso originario y característico de la Unidad Integrada XV de la Z-7, razón por la que no se considera aplicable a esta propuesta lo previsto en el art. 29 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal conforme al cual para la supresión de una dotación de dominio privado se debe obtener otra compensatoria de dominio público. A este respecto además, y a mayor abundamiento, es bien conocido el criterio de la Gerencia de Urbanismo aplicado en otras actuaciones de dotación similares a la que ahora nos ocupa (Pza. de Recoletas 2-4, Maristas...) conforme al cual e interpretando el alcance del art. 29 de la NUG del PM no debe aplicarse en actuaciones de dotación que van a implicar el deber de cesión del suelo para dotaciones públicas que se consideren necesarias y proporcionales al alcance de la actuación propuesta, un criterio aditivo, sino que en el fondo se trata de la misma necesidad y voluntad pública expresada, la primera en un plan municipal del año 2002 y la segunda en una ley que entró en vigor en 2007, y que es el mantenimiento de la capacidad dotacional de la ciudad y que ésta se reequilibre con la capacidad del tejido residencial si este se densifica.

Por todo ello resulta innecesario e impropio la tramitación de documento ambiental estratégico o Estudio de Impacto Ambiental, según criterio contrastado con el Departamento de Medio Ambiente y de conformidad con las directrices emitidas por dicho Departamento en interpretación y para la aplicación de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

6 INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Conforme a lo previsto en la Disposición Final Segunda de la L.F. 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, "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".

Habida cuenta de que no ha entrado en vigor lo dispuesto por la Disposición Final Segunda transcrita, ni se cuenta todavía con el desarrollo reglamentario en ella anunciado, no es preciso acompañar al presente PEAU de informe de impacto de género, sin perjuicio de lo cual cabe apuntar que la actuación promovida mejorará la seguridad peatonal y vial en la zona, dotando de ocupación y vida a una manzana que actualmente está abandonada y con algunos problemas de ocupación ilegal a los que la propiedad ha ido poniendo solución sistemáticamente.

Aun así, si bien no es exigible al PEAU la incorporación del Informe de impacto de Género, tal y como declara la doctrina jurisprudencial, el documento debe justificar el cumplimiento en la

*PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA*

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

ordenación urbanística del principio de igualdad de género como consecuencia de la aplicación supletoria de la legislación estatal. Y así ha sido tanto en el análisis de la ordenación propuesta tomando en consideración la perspectiva de género (por ejemplo con la mejora del vial peatonal que comunica las calles Valle de Baztán y Baja Navarra) como en el empleo de lenguaje inclusivo.

7 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

ART 53. MOVILIDAD SOSTENIBLE DFL 1/2017

“El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público.”

El pequeño aumento de densidad se produce en una zona urbana con fácil acceso al transporte público, siendo la Avda. Baja Navarra una vía troncal del transporte público de Pamplona, con paradas en las inmediaciones de la actuación.

El acceso al aparcamiento subterráneo con 16 plazas para 8 viviendas se resuelve desde la calle Valle de Baztán como se requería en el requerimiento de fecha 19 de junio de 2019.

El acceso se ha colocado en esa vía teniendo en cuenta el elevado tráfico de la Avda de Navarra y que la Calle Valle de Baztán solo tiene tráfico vecinal.

Se adjuntan fotografías durante las horas punta de movilidad de la zona. Del estudio de dichos datos de tráfico se deriva que los viales perimetrales tienen un tráfico rápido y fluido. Por otro lado, la calle interior de acceso Calle Valle de Baztán solo tiene un tráfico vecinal cuantificado como muy bajo. Por todo ello se puede concluir que el incremento de tres viviendas sobre las previstas por la normativa vigente no supone ninguna repercusión en el tráfico de la zona.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

2020.01.22 – 8.30 h



2020.01.22 – 10.00 h



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

2020.01.22–12.00h



2020.01.22–14.00h



UNIDAD BÁSICA 2.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

This aerial view shows the urban layout of Pamplona, with the proposed tram line highlighted in green. The line runs through the city center, following the main thoroughfares. The surrounding area includes residential buildings, commercial zones, and green spaces. The river is visible on the right side of the image.

UNIDAD BÁSICA 2.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

8 JUSTIFICACIÓN DE NO PREVISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Vaya por delante que como se ha consultado y confirmado con el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra, no se puede apreciar en esta actuación incremento de capacidad residencial a los efectos de aplicación del estándar de reserva de vivienda protegida del art. 54 D.F.Leg. 1/17 según vamos a exponer a continuación.

Las parcelas incluidas en el PEAU tienen una superficie construida de 1.397 m² sobre rasante. El PERI vigente permite por un lado un Régimen de Conservación y por otro uno de Renovación.

En régimen de conservación se permite la división de viviendas existentes en vertical y horizontal. En su momento se presentó a tramitación, aunque desistiendo del mismo el promotor antes de su resolución, un proyecto para 7 adosados en el edificio de la antigua clínica. A su vez en la parcela 541 hay una edificación unifamiliar de 281 m² que en régimen de conservación podría perfectamente dividirse en 2 viviendas.

En régimen de renovación el PERI permite una edificabilidad de 0,6 m²/m², y se permiten parcelas mínimas de 300 m². Teniendo en cuenta que la suma de las dos parcelas es de 1.562 m² de suelo, se podría dividir teóricamente en 5 parcelas, y por tanto dar lugar a 5 viviendas unifamiliares que a su vez, en régimen de conservación podrían dividirse cada una en 2, dando lugar a un total de 10 viviendas.

Aunque en cumplimiento del resto de parámetros urbanísticos, con un frente de parcela mínimo de 15 metros, lo más lógico es resolver la actuación tal y como estaba prevista originalmente con cuatro parcelas de vivienda unifamiliar, que posteriormente, en régimen de conservación, podrían alcanzar las 8 viviendas. Opción que este PEAU plantea desarrollar en régimen de renovación con un total de 4 viviendas unifamiliares aisladas o 8 viviendas bifamiliares pareadas.

Conclusión: El número de viviendas que sin ningún género de dudas cabría albergar entre las dos parcelas en régimen de conservación y renovación es superior o igual a las propuestas en este PEAU.

El PEAU tiene doble objetivo:

1.- Aumentar la edificabilidad en 460 m² para conseguir igualar la edificabilidad existente, es decir, alcanzar los actuales 1.397 m² construidos ($1.562 \text{ m}^2 \times 0,6 = 937 \text{ m}^2 + 460 \text{ m}^2 = 1.397 \text{ m}^2$).

2.- Definir cuatro parcelas donde se pueden construir una vivienda en cada una, que después podrá ser unifamiliar o a lo sumo bifamiliar, por lo que el número máximo de viviendas que podrá resultar de la ordenación propuesta será de 8 viviendas, como vemos, sensiblemente inferior a las que son posibles con el PERI vigente tanto en régimen de conservación como en régimen de renovación.

En consecuencia, no cabe apreciar nueva capacidad residencial a los efectos del art. 54 D.F.Leg. 1/17 respecto de las que ya permite construir el planeamiento vigente.

9 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El presente documento cumplimenta la exigencia de inclusión del “informe de sostenibilidad económica” exigido con carácter general al planeamiento por el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado artículo establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En particular, y de acuerdo con el Art. 61.5.b) del D.F.Leg 1/17, es necesario incluir una “Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral” de la actuación propuesta con el fin de garantizar que la misma sea viable desde el punto de vista económico del promotor y lo que es más importante, sostenible desde el punto de vista de la Administración actuante.

En efecto, dicha viabilidad se entiende por un lado desde el punto de vista del promotor y hace referencia al margen que la operación permita y por otro lado desde el punto de vista del Ayuntamiento y los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse el proyecto como en el futuro y su correlación con los costes que para el Ayuntamiento se puedan derivar de dicha actuación (incremento de gastos en servicios, mantenimiento de nueva urbanización, etc.).

El análisis debe ser necesariamente genérico y global, dado el horizonte temporal que necesariamente va a requerir, en la mayor parte de los casos, la ejecución y explotación de los elementos a considerar, y, la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se moverán las administraciones hasta su completo desarrollo.

En el caso del planeamiento pormenorizado como el que nos ocupa, que ordena una actuación que previsiblemente se desarrollará y ejecutará sin solución de continuidad a la aprobación del presente PEAU y dadas las contenidas dimensiones de la actuación, en superficie y en número de viviendas, el

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

alcance del análisis se reduce. Así pues, con la finalidad de dar cumplimiento a las determinaciones legales que conforman el marco legislativo de aplicación, en este apartado se presenta esta definitiva memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

9.1 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación prevista posibilita la construcción de un máximo de cuatro viviendas unifamiliares libres, o en su caso, ocho viviendas libres bifamiliares pareadas, previa demolición de las edificaciones actualmente existentes sobre las citadas parcelas, esto es, la edificación que venía siendo destinada a Clínica San Francisco Javier, en la parcela 551 del polígono 2, y la edificación residencial existente en la parcela 541 del polígono 2, edificaciones actualmente en desuso. El incremento de edificabilidad que se logra mediante la aprobación del presente PEAU que se cuantifica en 460 m² de uso residencial por encima del que permite el PERI para el mismo ámbito en régimen de renovación y justificado por conseguirse con ello una edificabilidad equiparable a la que actualmente tienen las edificaciones existentes y que se van a demoler, es la justificación más sólida y constatable de la viabilidad económica de esta propuesta.

9.2 VIABILIDAD ECONÓMICA

Podemos adelantar que la actuación que se pretende es viable económicamente por los siguientes motivos que se concretan con la ordenación definitiva de la parcela:

a) Nos encontramos ante una actuación de dotación (incremento de edificabilidad) en suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, por lo que propiamente dicho no existen cargas de urbanización. En lo que a esta actuación en concreto se refiere, tan solo se han de tener en cuenta como obras complementarias de la urbanización de cara a la justificación de la viabilidad económica de la ordenación propuesta los gastos de demolición de las edificaciones existentes perfectamente cuantificables y asumibles según se acreditará, sin que se prevean indemnizaciones a terceros por ello toda vez que son propiedad del promotor, y la reurbanización de viales interiores para dar lugar a las cuatro nuevas parcelas resultantes de la ordenación propuesta, que está igualmente prevista y cuantificada, y resultando perfectamente asequible el coste de tales obras complementarias de la urbanización con respecto a los ingresos y márgenes esperados.

En consecuencia, la viabilidad económica de la actuación no estriba en si los aprovechamientos lucrativos compensan las cargas de urbanización, que no las hay, sino en acreditar que las obras complementarias de la urbanización, que son conocidas y perfectamente asumibles, y que se corresponderían con los gastos de demolición de las edificaciones existentes y la reurbanización de viales interiores secundarios para dar lugar a cuatro parcelas en cada una de las cuales se levantará un edificio unifamiliar aislado con posibilidad de ser divididos cada uno en viviendas bifamiliares, con un garaje subterráneo mancomunado para las cuatro parcelas destinado a acoger las plazas de aparcamiento exigibles y el mismo número de trasteros que de viviendas finalmente ejecutadas, junto con las de edificación propiamente dichas, según se acreditará en el cuadro de cuantificación de la actuación que se expone a continuación, se obtenga un resultado de comparar todos esos costes de ejecutar todas esas operaciones del proceso transformador y edificatorio en relación con el precio de venta del producto inmobiliario final de saldo positivo y con márgenes comerciales razonables.

b) Únicamente es preciso tener presentes los cálculos de cesiones dotacionales correspondientes al incremento de metros de uso residencial sobre el permitido por el planeamiento (del 0,6 m²/m² que establece el PERI al 0,9 m²/m² que resulta de este PEAU como actuación de dotación y concretado, como se ha visto en el apartado 2.1 de este documento en 460 m²) que habrán de monetizarse, al igual que el equivalente económico del 10% del incremento del aprovechamiento en las cuantías recogidas en los anexos 2 y 3 del PEAU y a los que nos remitimos, que a juicio del promotor no impiden la viabilidad económica de la ejecución.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

Se puede analizar igualmente la viabilidad económica de la operación para garantizar su correcto desarrollo y cumplir las expectativas de regeneración urbana que se persiguen:

Mediante el estudio de viabilidad económico-financiera, se justifica la viabilidad del Plan Especial de Actuación Urbana

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

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

$$V_s [\text{€}] = \sum E \cdot \text{VRS}$$

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:

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

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)
Vivienda libre	3947	1201,00

Según el estudio de mercado se obtiene un VRs igual a 1379,00

Valor del suelo urbanizado (Vs) = edificabilidad ponderada x VRS	1926463 €
VRS (€/m ²)	1379,00
Cesiones al Ayuntamiento (10%) del incremento edificabilidad	63434 €

Al valor del suelo, le deducimos un 10% del incremento de aprovechamiento cedido al Ayuntamiento (63434 €) de forma gratuita y obligatoria de acuerdo con el artículo 96.2 del DLeg 1/2017, obteniendo un valor de 1.863.029,00 €.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar 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% del incremento de edificabilidad, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_{so} = V_s \cdot (1 - 10\% \text{ incremento}) - G \cdot (1 + \text{TLR} + \text{PR}) = \text{€}$$

Donde,

- V_{so} es el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros
- V_s es el valor del suelo urbanizado no edificado, en euros
- G son los costes de urbanización, acometidas, y honorarios y licencias, estimado en 323.476,27 € y estimados según la siguiente tabla:

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Concepto	Ud	€/Ud	Total €
Derribos			200.000,00
Urbanización viales	382,00 m²	120	245.840,00
Total PEM proyecto urbanización			245.840,00
B.I. y G.G.	15%		36876,00
Gastos de proyecto de urbanización	6%		14750,40
Gastos de gestión y planeamiento	8%		19667,20
Subtotal proyecto urbanización			317133,60
Gastos de gestión 2%			6342,67
Total cargas pendientes G			323476,27

- TLR es la tasa libre de riesgo en tanto por uno: $-0.272\% = -0.002$. (Dato Económico 3/12/2019)
- PR es la prima de riesgo en tanto por uno: 0,08. (Anexo IV. Reglamento Valoraciones)

De esta forma, obtenemos que el **valor del suelo** deducidas todas las cargas pendientes de ejecutar en él (V_{so}), asciende a la cantidad de **1.513.674,63 €**. El valor del suelo unitario respecto a la superficie de techo edificado residencial 1397 m²(t), es de **1083,51 €/m²(t)**, y respecto a superficie de parcela 1562,32 m² es de **968,86 €/m²**.

El coste total de la repercusión del valor del suelo urbanizado en estado inicial por cada metro cuadrado de vivienda libre, recogido en el estudio de mercado realizado alcanza, tal y como se ha indicado a **1.379 €/m²**.

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.

9.3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

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 cuatro viviendas unifamiliares residenciales, o en su caso, ocho viviendas bifamiliares pareadas. Los datos relativos se resumen a continuación:

- Uso residencial
 - o Número de viviendas: 8
 - o Número de plazas de aparcamiento: 16 plazas bajo rasante - residencial
 - o Número de vehículos estimados: 16, un vehículo por cada plaza de garaje.
 - o o Número de habitantes estimado: 21; 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.
- Espacios públicos e infraestructuras:
 - o Superficie de aceras: 382 m²
 - o Longitud aproximada de instalaciones de abastecimiento, saneamiento, electricidad: 146 ml.
 - o Número de farolas: 2 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.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

Análisis de los gastos estimados.

El cálculo de los gastos estimados para las haciendas públicas por los gastos repercutibles a la ordenación propuesta es el siguiente:

GASTOS DERIVADOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA			
CONCEPTO	€/ud	Ud	Total
Mantenimiento zonas verdes	1,50 €/m ²	5,00m ² /hab	157,50
Mantenimiento de vías públicas	5,00 €/m ²	900,00 m ²	4500,00
Limpieza viaria	1,00 €/m ²	900,00 m ²	900,00
Mantenimiento de red y prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad (1 €/ml agua / 1,3 €/ml saneamiento / 1 €/ml alumbrado)	3,30 €/ml	240 ml	792,00
Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (coste por ud de farola)	163 €/ud	6 uds	978,00
Servicio de transporte a la Mancomunidad	90 €/hab	21 hab	1890,00
TOTAL:			9217,50 €
TOTAL GASTOS POR NUEVO HABITANTE:			438,92 €/hab.

Análisis de los ingresos estimados 8 primeros años incluyendo ICIO

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

INGRESOS DERIVADOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA			
CONCEPTO	€/ud	Ud	Total
IBI viviendas:	1000,00 €/viv.	8 viv.	8000,00
IBI aparcamientos:	50,00 €/pz.	16 pz.	800,00
Impuesto de vehículos	120,00 €/veh.	16 veh.	1920,00
Tributo de vado	400,00 €/ud	1 ud	400,00
Ingresos por las actuaciones de edificación ICIO			8067,67
TOTAL:			19187,67 €
TOTAL INGRESOS POR NUEVO HABITANTE:			913,69 €/hab

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

- Cálculo del ICIO:

De acuerdo con los valores indicados en el punto relativo al 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				
	Edif.			
USO:	M²	PEM €/m²	TOTAL €	ICIO 5%
Vivienda Libre	1397	924,00	1.290.828	64541,40
TOTAL ICIO (8 años)				64541.40 €
TOTAL ICIO/año				8067,67 €

Análisis de los ingresos estimados resto de años (Sin ICIO)

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

INGRESOS DERIVADOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA			
CONCEPTO	€/ud	Ud	Total
IBI viviendas:	1000,00 €/viv.	8 viv.	8000,00
IBI aparcamientos:	50,00 €/pz.	16 pz.	800,00
Impuesto de vehículos	120,00 €/veh.	16 veh.	1920,00
Tributo de vado	400,00 €/ud	1 ud	400,00
TOTAL:			11120,00 €
TOTAL INGRESOS POR NUEVO HABITANTE:			529,52 €/hab

Justificación de la sostenibilidad económica.

Comparando los valores estimados de gastos e ingresos por nuevo habitante en las tablas anteriores, se obtiene:

1. los 8 primeros años una diferencia positiva de $913 - 439 = 474$ € de beneficio para el Ayuntamiento de Pamplona por persona.
2. los siguientes años una diferencia positiva de $529 - 439 = 90$ € de beneficio para el Ayuntamiento de Pamplona por persona.

Respecto a los gastos e ingresos ordinarios para su estimación se emplea la tabla aportada por el Ayuntamiento de Pamplona con las partidas de gastos e ingresos fijos.

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 $910 - 870 = 40$ €/hab.

GASTOS/INGRESOS AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA 2019			
GASTOS ORDINARIOS		INGRESOS ORDINARIOS	
CAP 1	85.413.320,00	CAP 1	53.836.000,00
CAP 2	71.069.995,00	CAP 2	6.073.573,00
CAP 3	850.000,00	CAP 3	27.005.000,00
CAP 4	22.144.396,00	CAP 4	97.765.408,00
		CAP 5	2.929.500,00
TOTAL			
	179.477.711,00 €		187.609.481,00€
Gasto por habitante (206070 – año 2019)			
	870,95 €/hab		910,41 €/hab.

Siendo así, y comparando los valores de gastos e ingresos por habitante obtenidos, queda justificada la sostenibilidad económica del desarrollo urbanístico objeto del presente PEAU, habiendo un beneficio para las haciendas públicas de 474 €/habitante los 8 primeros años y de 90 €/habitante el resto de años aproximadamente (se obtiene un valor mayor al tratarse de una edificación de densidad baja y alta calidad constructiva).

9.4 ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En esta actuación, la ordenación urbanística prevista toma la tipología del entorno, esto es, la vivienda unifamiliar, y además, prevista en la normativa vigente para la zona Z-7 del PERI I Ensanche y II Ensanche, por lo que la previsión de usos productivos en este tipo de tipología es limitada.

La justificación se obtiene por comprobar que los usos productivos existentes en el II Ensanche son suficientes para el número de viviendas existente más el incremento que se prevé en este PEAU.

Conforme al Artículo 18 de la Ley de Comercio, el Plan Municipal debe prever una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda. El número de viviendas en el año 2018 en el II Ensanche es de 11855 viviendas, lo que hace necesario una previsión de 35565 m² conforme a dicho artículo. Según datos obtenidos en la base de datos de actividades del Ayuntamiento de Pamplona, para el I Ensanche y II Ensanche se obtiene una superficie comercial de 211890,58 m². Aún eliminando la superficie comercial del I Ensanche, se justifica que la superficie existente en el ámbito es suficiente para las viviendas existentes en el área y que admite el incremento de tres viviendas propuesto en este documento PEAU.

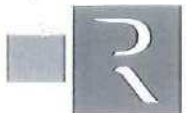
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

ANEXO 1 CEDULAS PARCELARIAS-NOTAS SIMPLES ÚLTIMOS 5 AÑOS

Se adjuntan como Anexo 1 las cédulas parcelarias correspondientes a las parcelas que conforman el ámbito del presente PEAU, parcelas 551 y 541, polígono 2 de Pamplona, así como notas simples registrales acreditativas de la titularidad actual de las mismas y también de la titularidad de las fincas y/o derechos reales sobre las mismas en los últimos cinco años, con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter. 3 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, que dispone:

"3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."



Formulario de solicitud de certificación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PAMPLONA Nº 7

DATOS DEL SOLICITANTE O INTERESADO:

Nombre: JUAN Apellidos: LARRAZA ZINDUETA
D.N.I./N.I.F./PASAPORTE/T. RESIDENCIA: 18207737V
Teléfono de contacto: 670.487897

DATOS PARA FACTURACIÓN (SI SON DISTINTOS A LOS DEL SOLICITANTE)

Nombre y apellidos o Entidad: PROMELSAN S.L.
N.I.F./PASAPORTE/T. RESIDENCIA: B7129668J
Teléfono de contacto: 670.487897

SOLICITA

Certificación relativa a las fincas o titulares que se detallan al dorso, y a tal efecto

MANIFIESTA

A) Que tiene interés legítimo en la información que solicita por la siguiente causa (*márquese lo que proceda*):

- a) investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad
- b) investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones
- c) investigación para contratación o interposición de acciones
- d) otros (especificar)

..... PEAV. Gerencia de Urbanismo. Agenciamiento Pervitue

B) Que señala como **domicilio hábil a efectos de notificaciones**, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el siguiente: (*dirección postal completa*).

..... Remigio Múgica u.º 2 bajo 31005 PAMPLONA

C) Que **SI** ☐ / **NO** ☐ (*← márquese lo que proceda*) **ACEPTA** que dichas notificaciones, de acuerdo con dicho artículo 322, puedan realizarse por vía telemática, y se compromete a remitir acuse de recibo por igual medio: **Fax:** **Correo electrónico:**

D) Que, a los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del



Formulario de solicitud de certificación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PAMPLONA Nº 7

Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

Lugar, fecha y firma

01-10-19 Pamplona
J. Zandueza

FINCAS O TITULARES DE LOS QUE SE SOLICITA CERTIFICACIÓN

1267 / 118 / 1.528

1285 / 183 / 26.055

Tel.: 670487897



Presentante: LARRAZA ZANDUETA, JUAN

Asiento Nº : 1164
Caducidad: 31/12/2019
Díaño: 31

Entrada Nº: 3628 DE: 2.019
Presentado el día: 01/10/2019 a las 13:44

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 7 DE PAMPLONA

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES QUE DESEA QUE FIGUREN EN LA CERTIFICACIÓN QUE SE EXPIDA

Justificación de la titularidad de los terrenos
de los últimos 5 años y titulares de Derechos
reales sobre los mismos.



CERTIFICACIÓN



AP-II
Nº CONTROL: 86/2019
AD: 1.164/31

DOÑA MARÍA TERESA MOTA EDREIRA; Registradora de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad Número Siete de los de Pamplona, Comunidad Foral de Navarra,-----

CERTIFICO: Que en vista de la instancia que precede, que ha sido presentada en este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros de este Registro a mi cargo, de cuyo examen resulta:-----

PRIMERO: Que la descripción de la finca de la que se interesa la certificación, datos de inscripción y situación respecto de cargas, son, según el Registro, las siguientes:-

FINCA 1:

URBANA: Finca sita en jurisdicción de Pamplona, integrada por los solares números cuatro, cinco y seis de la manzana número uno, de la Colonia Aragaray, señalada actualmente con el número **CINCUENTA Y DOS** de la **AVENIDA BAJA NAVARRA**, de esta ciudad. Tiene una superficie total de mil ciento cincuenta y siete metros con sesenta y dos decímetros cuadrados; linda por su frente o Norte, con Avenida Baja Navarra; Sur o fondo, con calle V, hoy denominada calle del Baztán y línea de Alejandro de León, parcela número siete; Oeste, con camino o paso a la calle del Valle de Baztán; y Este, con finca de Paulino Artal, parcelas tres y ocho de la misma manzana uno. Dentro del expresado terreno existe construido un cuerpo de edificio, integrado por dos chalets unidos por otro igual de Norte a Sur, destinado todo ello a Clínica y servicios de la misma, denominada "Clínica de San Francisco Javier"; ocupa la edificación, cuatrocientos sesenta y tres metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados; y consta de sótano, planta baja y primera, y su construcción es: cimientos de hormigón; muros de mampostería; pisos con entramado de hormigón y madera; y cubierta de madera con tejado de teja roja de canal. El resto de la superficie de terreno se destinó a pasos interiores, antepuerta y jardín, cuyo resto es de seiscientos noventa y cuatro metros y diez decímetros cuadrados.-
CATASTRO: Polígono 2, parcela 551, sub-área 1, unidad urbana 1-2-3-4-5-6. Suspendida la coordinación con el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial por no coincidir su superficie con la del Registro.-----

Datos de inscripción.- Descrita en el tomo 1.267, libro 641, al folio 118, finca número 1.528, inscripción 5ª.-----

Titularidad dominical y título de adquisición.- Conforme a lo expresamente solicitado se hace constar que: 1/ La compañía mercantil "**QUEDOS PATRIMONIO Y GESTIÓN SOCIEDAD LIMITADA**", adquirió la finca por compra formalizada en escritura autorizada el veintisiete de diciembre de dos mil seis por el Notario de

Pamplona, Don Matías Ruiz Echeverría, número 1.334 de protocolo, que causó la inscripción 5ª con fecha veintidós de febrero de dos mil siete; 2/ La compañía mercantil "**NASIPA, SOCIEDAD LIMITADA**", adquirió la finca por compra formalizada en escritura autorizada el veintisiete de agosto de dos mil siete por el Notario de Tafalla, Don Roberto Yurrita Odériz, número 1.192 de protocolo, que causó la inscripción 8ª con fecha veintiséis de octubre de dos mil siete; 3/ La compañía mercantil "**PROMELSAN, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL**", adquirió la finca por compra formalizada en escritura autorizada el veintisiete de julio de dos mil dieciséis por el Notario de Tafalla, Don Alberto Toca López de Torre, número 896 de protocolo, que causó la inscripción 13ª con fecha nueve de noviembre de dos mil dieciséis.

Situación jurídica.- A/ Afecta al pago del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, por haber sido declarado exento por autoliquidación y estar pendiente de comprobación, según expresa la nota al margen de la inscripción 12ª, extendida con fecha veintiuno de octubre de dos mil dieciséis; B/ Afecta al pago del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, excepto en cuanto a la cantidad de seis mil novecientos sesenta euros con veintiún céntimos satisfechos por autoliquidación, según expresa la nota al margen de la inscripción 13ª, extendida con fecha nueve de noviembre de dos mil dieciséis.- Sobre la misma NO PESA NINGUNA OTRA CARGA O GRAVAMEN.

FINCA 2:

URBANA. Solar número siete, manzana número uno de la "COLONIA ARGARAY" enclavado en la segunda Zona del Nuevo Ensanche, -hoy señalado con el número **UNO** de la calle **VALLE DE BAZTÁN**; tiene de superficie trescientos noventa metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados. Linda: por Norte, con parcela número cuatro de la misma manzana, propiedad de Don Ildelfonso Labayen; por Sur, con calle quinta de la Colonia Argaray; por Este, con parcela número seis también del Señor Labayen; y por Oeste, con la parcela número tres, propia de Don Paulino Artal. Dentro del terreno y linderos expresados existe una casa chalet que consta de planta baja o primera y de principal o segunda. Tiene adosados a dicha casa, por el lindero Norte, un cuarto llamado de desahogo y por el lado Oeste, un garaje. Su construcción es de muros de mampostería, vigas y pilares de hormigón armado, cubierta de madera y teja de canal. Ocupa del solar la parte edificada, ciento veintisiete metros y setenta y siete decímetros cuadrados, siendo el resto o sean doscientos sesenta y dos metros y ochenta decímetros cuadrados destinados a jardín. CATASTRO: polígono 2, parcela 541, sub-área urbana 1, unidad urbana 1-2-3-4-5-6. Sin coordinar con el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial, por no coincidir la superficie con la cédula parcelaria.

Datos de inscripción.- Inscrita en el tomo 1.285, libro 659, al folio 183, finca número 26.055, inscripción 1ª.

Titularidad dominical y título de adquisición.- Conforme a lo expresamente solicitado se hace constar que: 1/ **DOÑA MARÍA TERESA, DON FRANCISCO JAVIER y DON VÍCTOR VICENTE GOÑI JUBERA**, adquirieron la finca por herencia, por



CERTIFICACIÓN



terceras e iguales partes con carácter privativo, formalizada en escritura otorgada el catorce de diciembre de dos mil siete, ante el Notario de Pamplona Don José María Marco García-Mina, número 2.812 de protocolo, que causó la inscripción 1ª con fecha veintidós de enero de dos mil ocho; 2/ La compañía mercantil "PROMELSAN, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL", adquirió la finca por compra formalizada en escritura autorizada el treinta de junio de dos mil diecisiete por el Notario de Tafalla, Don Alberto Toca López de Torre, número 1.050 de protocolo, que causó la inscripción 2ª con fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete.-----

Situación jurídica.- Afecta al pago del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, excepto en cuanto a la cantidad de siete mil doscientos cincuenta euros satisfechos por autoliquidación, según expresa la nota al margen de la inscripción 2ª, extendida con fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete.- Sobre la misma NO PESA NINGUNA OTRA CARGA O GRAVAMEN.-----

Lo que antecede esta conforme con lo que resulta de los asientos relacionados, obrantes en los libros del Registro a mi cargo.-----

Y no existiendo asiento alguno vigente relativo a la finca de que se certifica, en los libros de inscripciones ni el Diario, que esté en contradicción con lo anteriormente expresado, dando cumplimiento a lo interesado en la instancia presentada, expido esta certificación extendida en los presentes impresos del Colegio de Registradores de la Propiedad, sellados con el de la Oficina, en Pamplona, a siete de octubre de dos mil diecinueve.-----



Handwritten signature and date 17-10-19.

BASE:	MINUTA N.º: 3.438
☐ Declarada	
☐ Fiscal	
☐ N.º 2.-2.º inciso 2.º D. ad 3.ª Ley 8/89	
☒ Arancel fijo, sin aplicar base	
N.º ARANCEL: 1,4	
HONORARIOS (sin IVA):	54,09 EUROS

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos

previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD); www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

ANEXO 2 VALORACION 10% INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

ANEXO VALORACIÓN 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

Se adjunta un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para establecer las condiciones urbanísticas precisas para posibilitar la construcción de un máximo de 8 viviendas bifamiliares pareadas previa demolición de las edificaciones actualmente existentes sobre las citadas parcelas, esto es, la edificación que venía siendo destinada a Clínica San Francisco Javier, en la parcela 551 del polígono 2, y la edificación residencial existente en la parcela 541 del polígono 2, edificaciones actualmente en desuso.

Esta modificación tiene por objeto el desarrollo de hasta un máximo de 8 viviendas bifamiliares pareadas aumentando la edificabilidad en el régimen de renovación hasta equipararla con la edificabilidad actualmente existentes, previa demolición de las edificaciones existentes.

En este caso de acuerdo al punto 5 del artículo 90, relativo a Suelo urbano, del DFL 1/2017, esta actuación planteada en ámbito de suelo urbano lleva consigo un incremento de la edificabilidad y no requiere la reforma o renovación de la urbanización de aquel, por tanto, se considera actuación de dotación y por tanto los propietarios deber cumplir los deberes que marca la Ley.

1. DEBER DE ENTREGAR 10 POR 100 DEL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO

Para calcular el incremento del aprovechamiento planteado por la modificación, se cuantificará la diferencia de aprovechamiento (la edificabilidad media ponderada) entre la situación inicial con el uso residencial privado previsto por el PERI y el aprovechamiento propuesto.

2. CUANTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN EL USO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En este caso el uso previsto es el residencial con una edificabilidad de 0,6 m²/m²parcela. En total el PERI vigente otorga una edificabilidad de 937 m², con un máximo de 5 viviendas unifamiliares.

De acuerdo al artículo 20 del Rval 1492/2011 se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

Para calcular su aprovechamiento, se debe realizar la valoración del suelo por el método residual, con la formulación derivada del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, habría que partir del valor en venta, para una hipótesis de edificio terminado, calculado en base de un estudio de comparación de mercado siendo la base fundamental de trabajo el conocimiento de los precios de mercado obtenidos de fuentes ciertas y seguras debidamente contrastadas.

De acuerdo al artículo 24 del Rval para poder usar el método de comparación para obtener el valor de venta:

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

Al existir estas seis muestras comparables, tal como se señala en el Reglamento de valoraciones, podemos utilizar el método de comparación de mercado.

3. CONSIDERACIONES PREVIAS

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del "derecho a la vivienda" en Navarra y el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, "por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de

vivienda", establecen las diversas características de las viviendas protegidas, señalando una serie de requisitos que se deben cumplir en función de su tipología, y marcan las pautas y criterios para determinar el precio del suelo.

Tanto el Artículo 7 de la LF 10/2010 como el artículo 15 del DF61/2013 establecen que los precios máximos de adjudicación o venta en primera transmisión de viviendas de protección oficial en régimen general serán de 1,3 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda y de garaje vinculado, y 0,52 veces ($1,3 \times 0,4 = 0,52$) el módulo ponderado por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

Por último, hay que señalar que la repercusión máxima del suelo y urbanización para viviendas de protección oficial es del 17,5% sobre el precio máximo de venta, y que el módulo ponderado aprobado para el año 2020 es de 1266.06 euros.

CUANTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En este caso el uso previsto es el residencial privado.

Según el Artículo 37. RDL 7/2015. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Según artículo 22 Rval 1492/2011

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Por tanto, conforme a un estudio de mercado actual se ha obtenido seis testigos diferentes valorando por un lado la edificación construida y por otro lado la superficie libre de parcela libre al tratarse de una tipología de vivienda unifamiliar libre con parcela privada libre. En ambos casos, se ha desestimado dos testigos por encontrarse bien en un extremo inferior a la media o, por el caso contrario, por tener un valor superior.

El Valor medio de Repercusión del suelo por metro cuadrado de parcela se obtiene sumando los valores totales de repercusión de suelo

Es decir:

$V_{Redificación} + V_{Rparcela libre}$ de cada uno de ellos dividido por la superficie de cada parcela.

Así se obtiene un Valor de Repercusión del suelo urbanizado para cada caso. El Valor medio de estos valores es lo que da el Valor de Repercusión medio del suelo urbanizado cuyo valor es 1.379 €/m²

5. CÁLCULO DE LA DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento según situación a Origen

VRS

Uso vivienda unifamiliar edificabilidad PERI 0,6 m2 Sup. Parcela 1562,32 Total edificabilidad 937 m2 VRS 1379 €/m2

	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	TOTAL	VRS	TOTAL
RESIDENCIAL libre			937,00 m2	1379 €/m2	1292123 €
TOTAL			937,00 m2		1292123 €

Aprovechamiento según propuesta de modificación.

VRS

Uso Viv Libre VRS 750,44 €/m2

	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	TOTAL	VRS	TOTAL
RESIDENCIAL libre			1397,00 m2	1379 €/m2	1926463 €
TOTAL			1397,00 m2		1926463 €

Por tanto la diferencia de aprovechamiento es la siguiente:

Aprovechamiento propuesta Modificada	1926463 €
Aprovechamiento Situación a Origen	1292123 €
Diferencia	634340 €
10%	63434€

Por tanto la plusvalía derivada del cambio del uso propuesto correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito que debe entregar el promotor asciende a **63.434 €**

Relación Muestras

Relación Muestras											Residencial					Libre privada						
Poligono Parcela		Precio Venta	Idealista	Sup Cons	Parcela	Libre	Valor /M2	Valor/M2		Año	VV/1,5	Vc/m2	Vc	VRs Residencia	VRs/sup	(Vv/1,5) *0,2	Vc/m2	Vrs Jardin	Vrs Jardin	Vrs/Sup	VRS TOTAL	VRS Parcela
		* 0,9	M2	M2	M2	M2	parcela	Construid	Conservació						construid					Jardin		
2	938 Muestra 1 C/Valle Arakil 1	1.125.000 €	1.012.500 €	292	409	130	2.476 €	3.467 €	Bueno	1938	675.000 €	1.201 €	350.692€	324.308 €	1.111 €	135.000 €	50 €	6.500 €	128.500 €	314 €	452.808 €	1.107 €
2	582 Muestra 2 C/Media luna 27	1.225.000 €	1.102.500 €	259	389	219	2.834 €	4.257 €	Bueno	1997	735.000 €	1.201 €	311.059€	423.941 €	1.637 €	147.000 €	50 €	10.950 €	136.050 €	350 €	559.991 €	1.440 €
2	581 Muestra 3 C/Media luna 31	1.100.000 €	990.000 €	254	361	234	2.742 €	3.898 €	Bueno	1935	660.000 €	1.201 €	305.054€	354.946 €	1.397 €	132.000 €	50 €	11.700 €	120.300 €	333 €	475.246 €	1.316 €
2	569 Muestra 4 C/Salazar 3	1.250.000 €	1.125.000 €	395	636	449	1.769 €	2.848 €	Bueno	1945	750.000 €	263 €	424 €	299 €	1.179 €	1.899 €	50 €	1.297 €	500.000 €	176 €	283 €	200 €
2	951 Muestra 5 C/Egues 4	1.250.000 €	1.125.000 €	270	342	206	3.289 €	4.167 €	Bueno	1938	750.000 €	1.201 €	324.270€	425.730 €	1.577 €	150.000 €	50 €	10.300 €	139.700 €	408 €	565.430 €	1.653 €
2	561 Muestra 6 C/Egues 12	1.050.000 €	945.000 €	155	332	259	2.846 €	6.097 €	Bueno	1936	630.000 €	1.201 €	186.155€	443.845 €	2.864 €	126.000 €	50 €	12.950 €	113.050 €	341 €	556.895 €	1.677 €
MEDIA 6 Muestras										4.122 €												1.232 €
MEDIA 4 Muestras										3.947 €												1.379 €

* Las muestras tienen el precio referido ala oferta publicada en El Ideaista. No existe valor real de venta, presuponemos que dentro de la gama de precios de estos productos se puede estimar en un 10% la baja que se puede producir de la oferta a la venta real.

* Calculo precio Construccion Vc

Modulo 600€/m2 COAVN

Viv Unifamiliar		1,4
Localización		1,1
Total		924 €
Gastos Construcción	0,3	1.201 €



CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001566751UR

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

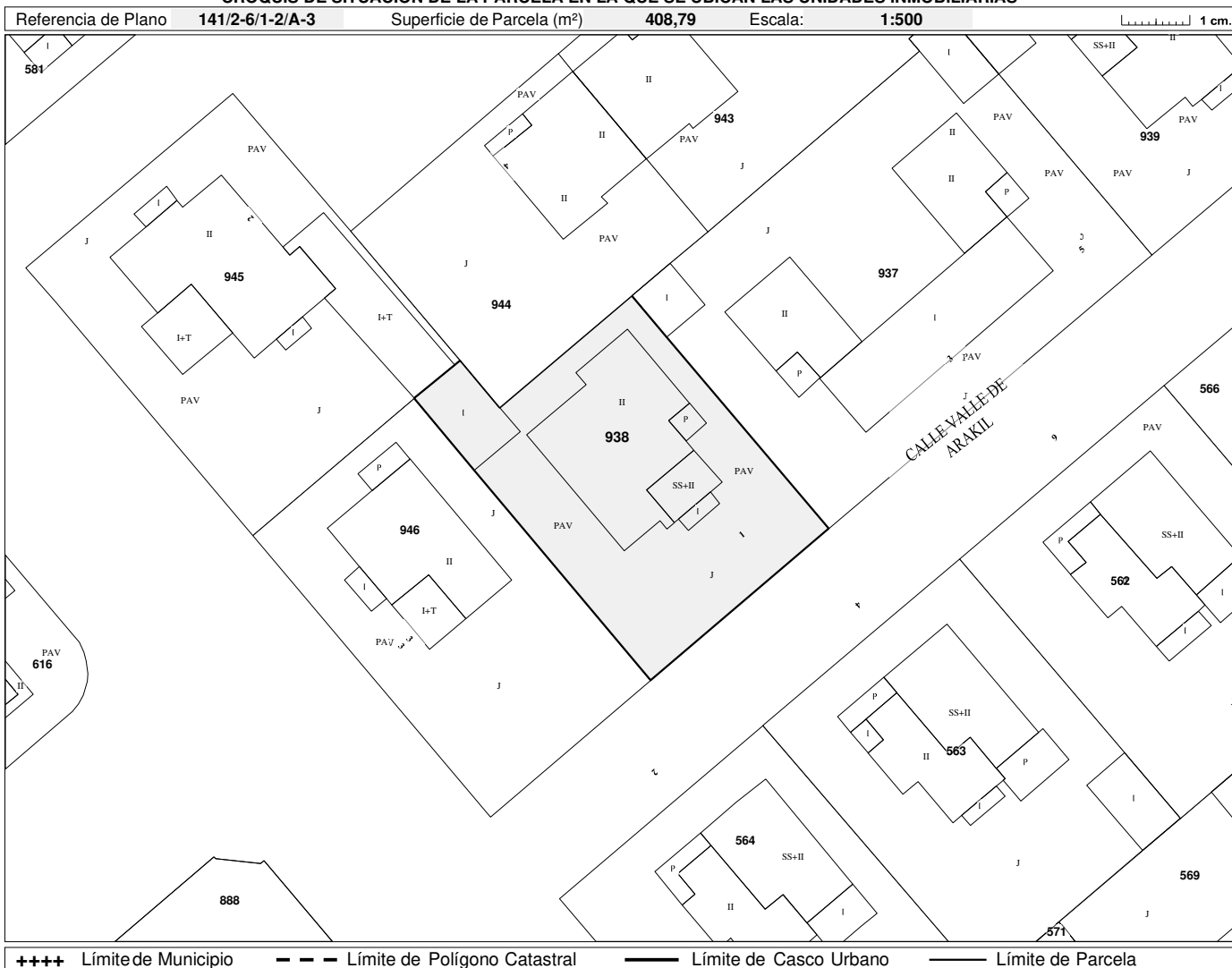
Expedida el 27 de noviembre de 2019 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/XLSVRU627H

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
2	938	1	1	CL VALLE DE ARAKIL, 1 BJ	56,1		JARDINERIA
2	938	1	2	CL VALLE DE ARAKIL, 1 BJ	195,5		PAVIMENTO
2	938	1	3	CL VALLE DE ARAKIL, 1 BJ	30,4		ALMACEN
2	938	1	4	CL VALLE DE ARAKIL, 1 BJ	3,9		PORCHE
2	938	1	5	CL VALLE DE ARAKIL, 1 SS	14,4		TRASTERO
2	938	1	6	CL VALLE DE ARAKIL, 1 BJ	243,6		VIVIENDA

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos.

Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

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

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en calle Valle de Arakil, 1

2º Ensanche, Pamplona/Iruña

1.125.000 €

290 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente

290 m² construidos, 250 m²

útiles

5 habitaciones

3 baños

Parcela de 410 m²

Terraza

Balcón

Plaza de garaje incluida en el
precio

Comentario del anunciante

"Situada en el centro de la ciudad alberga un espacio residencial tranquilo y alejado del tráfico masivo. Se trata de una preciosa casa rehabilitada utilizando materiales de las mejores calidades.

Equipamiento

Jardín

Segunda mano/buen estado

Trastero

Orientación este, oeste

Construido en 1938

Calefacción individual: Gas
natural

Certificación energética: 髷

(275 kWh/m² año)

La superficie construida de la vivienda es de 289 m², en una amplia parcela de 410 m², con un bonito jardín delantero.

/

La casa está distribuida en 2 plantas:

- Planta baja: cocina amplia y equipada con ventanas y acceso al jardín, un gran salón con chimenea y otro amplio salón acristalado con vistas al jardín, comedor y un aseo de cortesía.
- Primera planta: Dormitorio principal con vestidor y baño, tres amplias habitaciones que comparten un baño completo con ducha, muy soleadas, todas exteriores y otra habitación utilizada como despacho y gimnasio con balcón al jardín.

La vivienda tiene un sótano de 14,40 metros para lo que se necesite, y también tiene buhardilla utilizada como trastero.

- En un lateral de la parcela está el garaje para un automóvil y dos motos con su acceso, seguido de un amplio trastero para los útiles del jardín y para la herramienta de bricolaje.

En la casa se han ido haciendo reformas, y se puede entrar a vivir."

Ubicación

Calle Valle de Arakil, 1

Distrito 2º Ensanche

Pamplona/Iruña

Área de Pamplona, Navarra

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000000156683RQ

Municipio PAMPLONA

Entidad

PAMPLONA

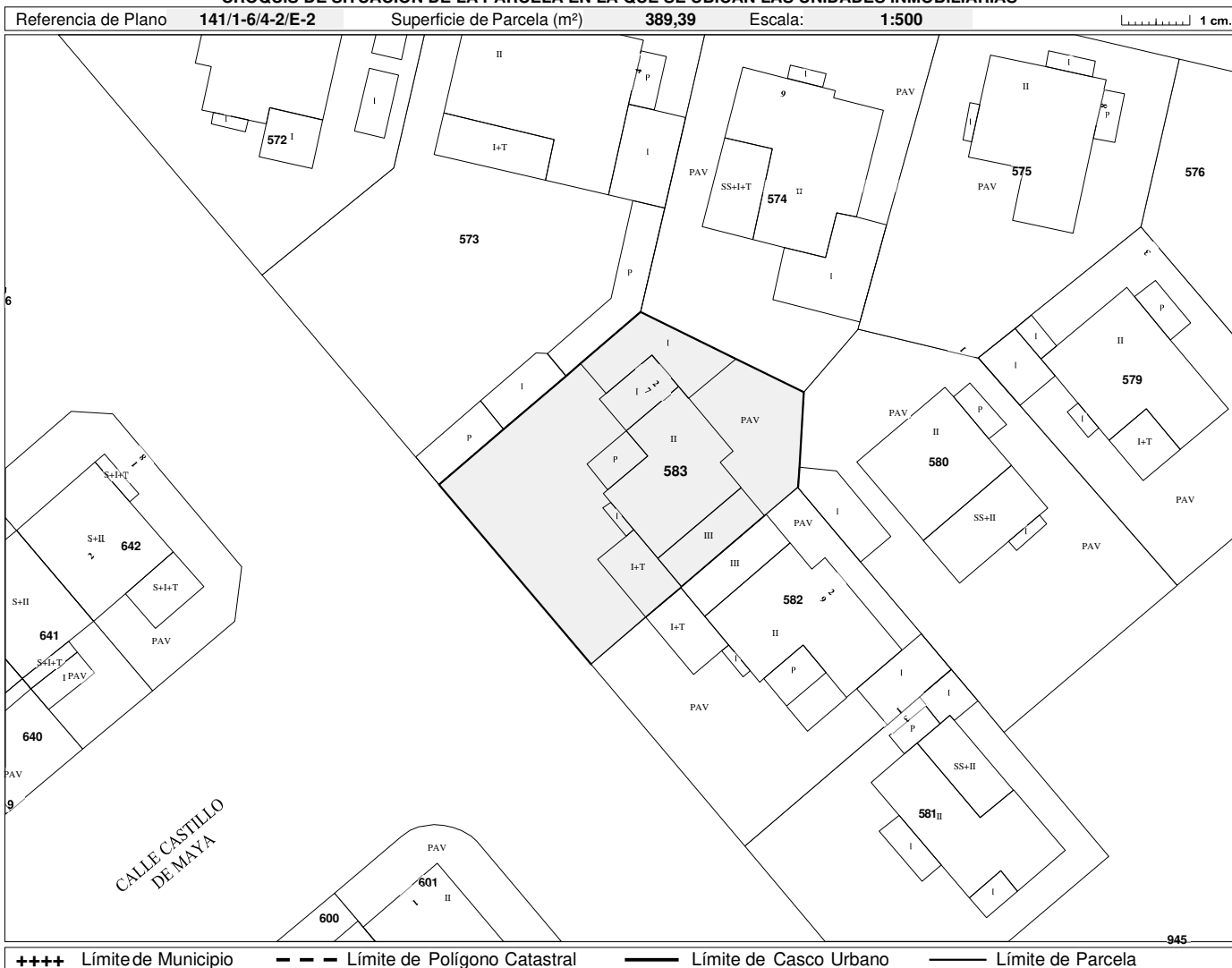
Expedida el 4 de diciembre de 2019 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/4W36P8QKSO

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
2	583	1	1	CL MEDIA LUNA, 27 BJ	20,0		APARCAMIENTO
2	583	1	2	CL MEDIA LUNA, 27 BJ	15,0		ALMACEN
2	583	1	3	CL MEDIA LUNA, 27 BJ	10,0		PORCHE
2	583	1	4	CL MEDIA LUNA, 27 BJ	234,0		VIVIENDA
2	583	1	5	CL MEDIA LUNA, 27 BJ	220,0		PAVIMENTO
2	583	1	6	CL MEDIA LUNA, 27 EN	23,0		DESVAN

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



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

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

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en calle de la Media Luna

2º Ensanche, Pamplona/Iruña

1.225.000 € ~~1.450.000 €~~ 卅 16%

292 m² 4 hab. Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente

292 m² construidos, 245 m²

Útiles

4 habitaciones

4 baños

Parcela de 583 m²

Terraza

Plaza de garaje incluida en el

precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Orientación oeste

Construido en 1997

Calefacción individual: Gas
natural

Certificación energética: 卅 (87

kWh/m² año)

Equipamiento

Piscina

Jardín

Otras características:

Lujo

Comentario del anunciante

"En el centro de Pamplona, Argaray nos sorprende con este precioso chalet en la calle Media Luna.

Un exterior sencillo nos abre las puertas a una cuidada reforma del arquitecto F. Mangado. Un diseño atemporal que respetando la esencia del barrio, consigue una vivienda cómoda y confortable, como no podía ser menos en Argaray.

/

La vivienda está bien situada dentro de la ciudad y con fáciles accesos, por su proximidad a la avenida de la Baja Navarra, así como a la peatonal Carlos III.

Accedemos a la misma por el jardín, el primero de los dos espacios exteriores.

Un JARDÍN que nos invita a quedarnos, respirar hondo, cerrar los ojos, sentir el calor del sol.

Un cálido recibidor nos da paso al SALÓN: con zonas bien diferenciadas de comedor, estar y biblioteca. Un gran espacio con amplios y diáfanos ventanales que permiten disfrutar de la luz y del jardín.

También del recibidor pasamos a la COCINA, moderna y luminosa, con dos zonas bien definidas: trabajo y office. Desde aquí salimos al exterior, a un rincón íntimo, alejado de cualquier mirada, muy familiar, para celebrar agradables reuniones y donde podemos disfrutar de su coqueta PISCINA. Un lujo.

Un amplio y cómodo DESPACHO y un ASEO completan esta planta.

La zona de noche cuenta con 4 HABITACIONES y 3 BAÑOS.

Como extra: ¡sitio para 3 coches!

Una casa única dentro de ARGARAY SELECCIÓN que te presentamos e invitamos a visitar."

Ubicación

Calle de la Media Luna

Distrito 2º Ensanche

Pamplona/Iruña

Área de Pamplona, Navarra



CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000000156681WX

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

Expedida el 27 de noviembre de 2019 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/35I9HDTJBW

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
2	581	1	1	CL MEDIA LUNA, 31 SS	22,0		TRASTERO
2	581	1	2	CL MEDIA LUNA, 31 BJ	8,0		ALMACEN
2	581	1	3	CL MEDIA LUNA, 31 BJ	5,0		PORCHE
2	581	1	4	CL MEDIA LUNA, 31 BJ	219,0		VIVIENDA
2	581	1	5	CL MEDIA LUNA, 31 BJ	71,0		PAVIMENTO
2	581	1	6	CL MEDIA LUNA, 31 BJ	163,0		JARDINERIA

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



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

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

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en calle de la Media Luna

2º Ensanche, Pamplona/Iruña

1.100.000 €

230 m² 4 hab.

Características básicas

Casa o chalet independiente

230 m² construidos, 200 m²
útiles

4 habitaciones

3 baños

Parcela de 361 m²

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación norte, sur

Construido en 1935

Calefacción individual: Gas
natural

Certificación energética: 

(1237 kWh/m² año)

Equipamiento

Jardín

Otras características:

Lujo

Comentario del anunciante

"ARGARAY - Se vende un sueño: vivir en un chalet con jardín en el centro de la ciudad. Para los que estáis cansados de vivir a las afueras y tener que coger el coche para todo y, al mismo tiempo queréis vivir en una zona exclusiva de casas con jardín, ¡está es vuestra oportunidad! Este precioso

chalet que necesita muy poquita reforma está en el centro de Pamplona así que vas a poder ir caminando o en bicicleta a todas partes.

La vivienda se distribuye en 3 plantas.

La planta baja cuenta con estancias como la cocina, un salón, un comedor, una zona de lavandería y un aseo. Tiene acceso a un precioso jardín de casi 200m².

En la primera planta, la zona de noche con 4 dormitorios y 2 baños completos.

En el sótano, nos encontramos con una pequeña bodega.

No dejes escapar esta oportunidad, ¡ven a visitarla!"

Ubicación

Calle de la Media Luna

Distrito 2º Ensanche

Pamplona/Iruña

Área de Pamplona, Navarra

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001566669LH

Municipio PAMPLONA

Entidad

PAMPLONA

Expedida el 27 de noviembre de 2019 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/FOYTK6BF4J

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
2	569	1	1		Principal	Común	
2	569	1	1	CL VALLE DE SALAZAR, 3 BJ	15,10		ALMACEN
2	569	1	2	CL VALLE DE SALAZAR, 3 BJ	21,90		ALMACEN
2	569	1	3	CL VALLE DE SALAZAR, 3 BJ	258,70		JARDINERIA
2	569	1	4	CL VALLE DE SALAZAR, 3 BJ	190,30		PAVIMENTO
2	569	1	5	CL VALLE DE SALAZAR, 3 BJ	353,40		VIVIENDA
2	569	1	6	CL VALLE DE SALAZAR, 3 BJ	4,50		PORCHE

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



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

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

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en Urb. Argaray, 2º Ensanche Pamplona/Iruña

1.250.000 €
345 m² 4 hab. Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente

3 plantas
345 m² construidos, 278 m²
útiles
4 habitaciones
3 baños
Parcela de 638 m²
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el
precio

Otras características:

Lujo

Comentario del anunciante

"TOMAS CASAS Inmobiliaria 948 59 62 26 te ofrece chalet EXCLUSIVO en la "Milla de oro" de

Equipamiento

Jardín

Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este, oeste
Construido en 1945
Calefacción individual: Gas
natural
Certificación energética en
trámite: {1}

Pamplona, en parcela de 638 m2.

Situado en la exclusiva zona de Argaray, encontramos este chalet individual de 278 m2 útiles reformado hace 16 años, con lo que el tejado está en perfecto estado, la carpintería exterior es de aluminio con climalit y la interior es de roble.

En la planta baja tiene un vestíbulo-distribuidor desde el que accedemos al salón comedor de 48 m2, a la cocina comedor de 28 m2, al office, a un dormitorio y a un baño completo.

A través de las escaleras de madera accedemos a la primera planta, en la que encuentran el dormitorio principal con vestidor y baño de 38 m2 y otros tres dormitorios y un baño. Finalizando en el ático con una sala diáfana de 58 m2 con balcón.

En el IMPRESIONANTE jardín que rodea la casa en pleno centro de Pamplona, con todos sus servicios y comodidades, se encuentra el garaje y un trastero.

Posibilidad de construir duplex. No dudes en llamar al 682 40 24 17 para visitarlo. Negociables."

Ubicación

Urb. Argaray

Distrito 2º Ensanche

Pamplona/Iruña

Área de Pamplona, Navarra



CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001566764JF

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

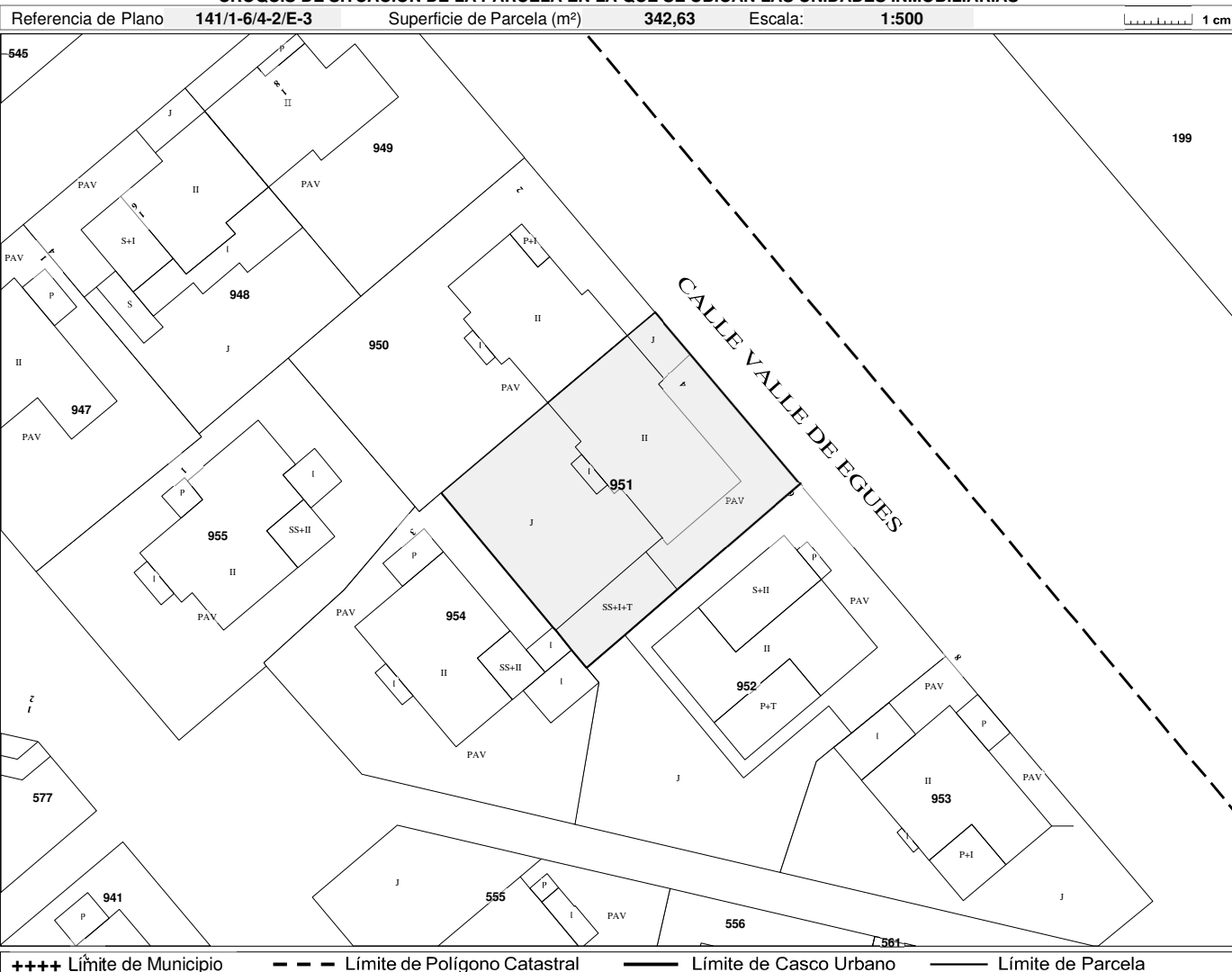
Expedida el 27 de noviembre de 2019 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/BKJ2T4ERNV

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
2	951	1	1	CL VALLE DE EGUES, 4 BJ	31,70		ALMACEN
2	951	1	2	CL VALLE DE EGUES, 4 BJ	124,90		JARDINERIA
2	951	1	5	CL VALLE DE EGUES, 4 BJ	81,60		PAVIMENTO
2	951	1	6	CL VALLE DE EGUES, 4 BJ	205,70		VIVIENDA
2	951	1	7	CL VALLE DE EGUES, 4 SS	31,70		ALMACEN

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos.

Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

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

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es



€ 1.250.000

€ 3.363/mes

cuota hipoteca

5

habitaciones

270 m²

superficie

3

baños



Chalet 270 m², Pamplona - Iruña

Si lo que quieres es una vivienda que marque la diferencia, si eres de las personas que lo quieren todo, espacio, comodidad, lujo y todo ello sin renunciar a estar en pleno centro de Pamplona? Abre bien los ojos, este pareado en la zona de Argaray es lo que estás buscando. Situada en la exclusiva calle Valle de Egües, con un fácil acceso rodado para coches, bicis o caminantes, se encuentra esta preciosa casa. Dispone de garaje y espacio para albergar tres coches. Una terraza en el acceso de entrada a un hall con una bonita escalera de madera de roble. Suelo de roble y carpintería de roble por toda la casa. En la primera planta nos encontramos la estancia principal, el gran salón con diversos espacios: zona para tomar el té, zona para reunirse con los tuyos y pasando la preciosa celosía de madera nos encontramos la zona comedor conectada con la cocina y la zona de estar con sofás frente a la chimenea. Estos espacios miran al bonito jardín de 120 m2 donde reina un hermoso Magnolio. Además dispone de un aseo para invitados y una habitación de lavandería y despensa. Subiendo la escalinata nos encontramos con cuatro amplias habitaciones con armarios empotrados, una de ellas en suite con un baño muy grande y otro baño de planta para las otras tres habitaciones. Una de estas da acceso a una amplia terraza que mira al jardín. Si subimos un poco más nos encontramos con un amplio espacio para una gran habitación dormitorio ó espacio para acondicionarlo como salón y despacho. Desde el jardín además podemos acceder a una estancia para herramientas y bajando unas escaleras

▼
[ver más](#)

Nota

puedes publicar un comentario en este anuncio, será visible solo para ti

Datos principales

REFERENCIA Y FECHA DEL ANUNCIO	25.182879 - 16/11/2019
CONTRATO	Venta
TIPOLOGÍA	Chalet

SUPERFICIE

270 m²
/

HABITACIONES	5 dormitorios, 3 baños
TIPO DE PROPIEDAD	Propiedad completa

Características

Terraza Sólo cocina amueblada Trastero Jardín privado Armario empotrado

Costes

PRECIO	Venta € 1.250.000 hipoteca desde € 3.363/mes
--------	--

E2ciencia energética

CALEFACCIÓN	Individual
-------------	------------

AIRE ACONDICIONADO	No hay
--------------------	--------

Hipoteca

Precio del inmueble	Importe de la hipoteca	Tasa de la hipoteca	Duración de la hipoteca
1.250.000 €	875.000 €	2,29 %	30 años ▼



ANTICIPO
€ 375.000 (30%)

HIPOTECA
€ 875.000 (70%)

¿quieres un presupuesto personalizado y gratuito?

PEDIR ASESORAMIENTO

Dirección y mapa

Pamplona - Iruña - Ensanches - Zabalguneak

© Indomio.es, OpenStreetMap

Agencia

Alfa 10

Enviar un mensaje

Tu nombre

Tu teléfono

Tu correo electrónico

☐ Soy mayor de edad, he leído y acepto las [condiciones](#) y la [política de privacidad](#)

Tu mensaje: escribe aquí tus peticiones para recibir información más detallada

CONTACTAR

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000000156660PU

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

Expedida el 27 de noviembre de 2019 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/K2K7N46RQP

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
2	561	1	1		Principal	Común	
2	561	1	2	CL VALLE DE EGUES, 10 BJ	179,8		JARDINERIA
2	561	1	3	CL VALLE DE EGUES, 10 BJ	45,7		PAVIMENTO
2	561	1	4	CL VALLE DE EGUES, 10 BJ	6,2		ALMACEN
2	561	1	5	CL VALLE DE EGUES, 10 BJ	4,7		PORCHE
2	561	1	5	CL VALLE DE EGUES, 10 BJ	146,0		VIVIENDA

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos.

Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

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

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es



Nota personal

Chalet pareado en venta en 2º Ensanche

Pamplona/Iruña

1.050.000 €

332 m² 5 hab. Garaje incluido

Características básicas

Chalet pareado

3 plantas

332 m² construidos

5 habitaciones

2 baños

Parcela de 332 m²

Terraza

Plaza de garaje incluida en el

precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Certificación energéticaen

trámite: {1}

Equipamiento

Piscina

Jardín

Comentario del anunciante

"TOMAS CASAS Inmobiliaria 948 59 62 26 te ofrece Maravilloso Chalet con jardín y piscina en una de las mejores zonas de Pamplona, la Media Luna. Es de los pocos chalets que podrás encontrar en esta zona que dispongan de piscina. Si lo que estás buscando es vivir en el centro de Pamplona, con todas las comodidades que eso supone, pero además quieres un ambiente tranquilo, donde poder relajarte con un esplendido jardín y una magnífica piscina, esta es tu casa.

La Media Luna es una de las mejores zonas para residir en Pamplona. Una zona tranquila, que está destinada exclusivamente a viviendas unifamiliares y que tiene todos los servicios del centro de

/

Pamplona a un paso a pie: Colegios, supermercados, Villavesa, Estación de Buses, teatro, restaurantes.

El Chalet es un pareado que consta de dos plantas más una tercera de buhardilla. Está construido sobre una parcela de 332 m². El jardín dispone de 235 m² con piscina.

En la planta baja de la casa, nos encontramos con la cocina, un baño con ducha y el salón, que tiene acceso directo a un porche y al jardín con piscina.

En la primera planta encontramos 4 dormitorios con armarios empotrados y un baño con bañera.

En la buhardilla encontramos un quinto dormitorio con un amplio armario empotrado.

También dispone de parking abierto para dos coches y dos zonas exteriores a modo de trastero.

Desde la casa se tienen vistas al jardín y a la piscina así como a los bonitos alrededores de la zona.

No dudes en llamar al 682 40 24 17 y concertar una visita."

Ubicación

Distrito 2º Ensanche

Pamplona/Iruña

Área de Pamplona, Navarra

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

ANEXO 3 CUANTIFICACIÓN Y VALORACION ECONOMICA DE LAS RESERVAS DE SUELOS DOTACIONALES

CUANTIFICACIÓN SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

Como se ha expuesto en la Memoria de este PEAU (apartado 2.4.2) la monetización de las cesiones de dotaciones públicas del art. 55 D.F.Leg. 1/17 se va a aplicar conforme al método que se ha adoptado en otras localidades (Burlada y Zizur Mayor), esto es, siguiendo un criterio objetivo en la cuantificación y valoración de los deberes de cesión, evitando formas de cálculo que pueden ser más o menos artificiosas y que acaban corriendo el riesgo de resultar subjetivas.

En definitiva, las reservas de suelo requeridas son:

- 15 m² de suelo libre por cada 100 m² construidos de uso residencial, y con carácter de Sistema General: 69 m²
- 50 m² de suelo libre por cada 115 m² construidos de uso residencial, y con carácter de Sistema Local: 200 m²
- 0,5 plazas de aparcamiento por unidad de vivienda. (Se estima una superficie de 12,5 m² por plaza): 2 plazas: 25 m².

VALORACIÓN DEL SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

En el presente PEAU, tal y como se ha justificado en apartados anteriores, concurre la imposibilidad física de materializar estas reservas de suelo para dotaciones públicas, y en concordancia con el método explicado, se adjunta tabla con la valoración económica del suelo para las dotaciones públicas. Como se ha explicado anteriormente, al no estar la Ponencia de Valoración de Pamplona actualizada, el Valor de repercusión de suelo que se toma como referencia es el Valor de repercusión de la vivienda de protección oficial VPO cuyo valor se actualiza anualmente por el Gobierno de Navarra. Dicho valor, se homogeneiza con el uso predominante, que es este caso, en la Z7 de la U.I. XV es la vivienda unifamiliar cuyo coeficiente de homogeneización es 6,22 obtenido de:

VRS Vivienda VPO 221,56 €/m ²	_____	1
VRS Vivienda Libre 1379 €/m ²	_____	6,22

En el ANEXO 2 del presente PEAU se justifica el VRS Vivienda Libre de 1379 €/m².

Respecto al coeficiente del suelo libre consolidado, al no constar en la Ponencia de Valoración, se establece un coeficiente de homogeneización 0,20 tal y como dispone el Plan Municipal con carácter general para el suelo libre privado.

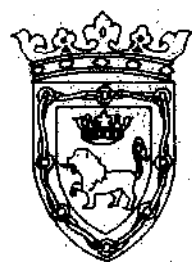
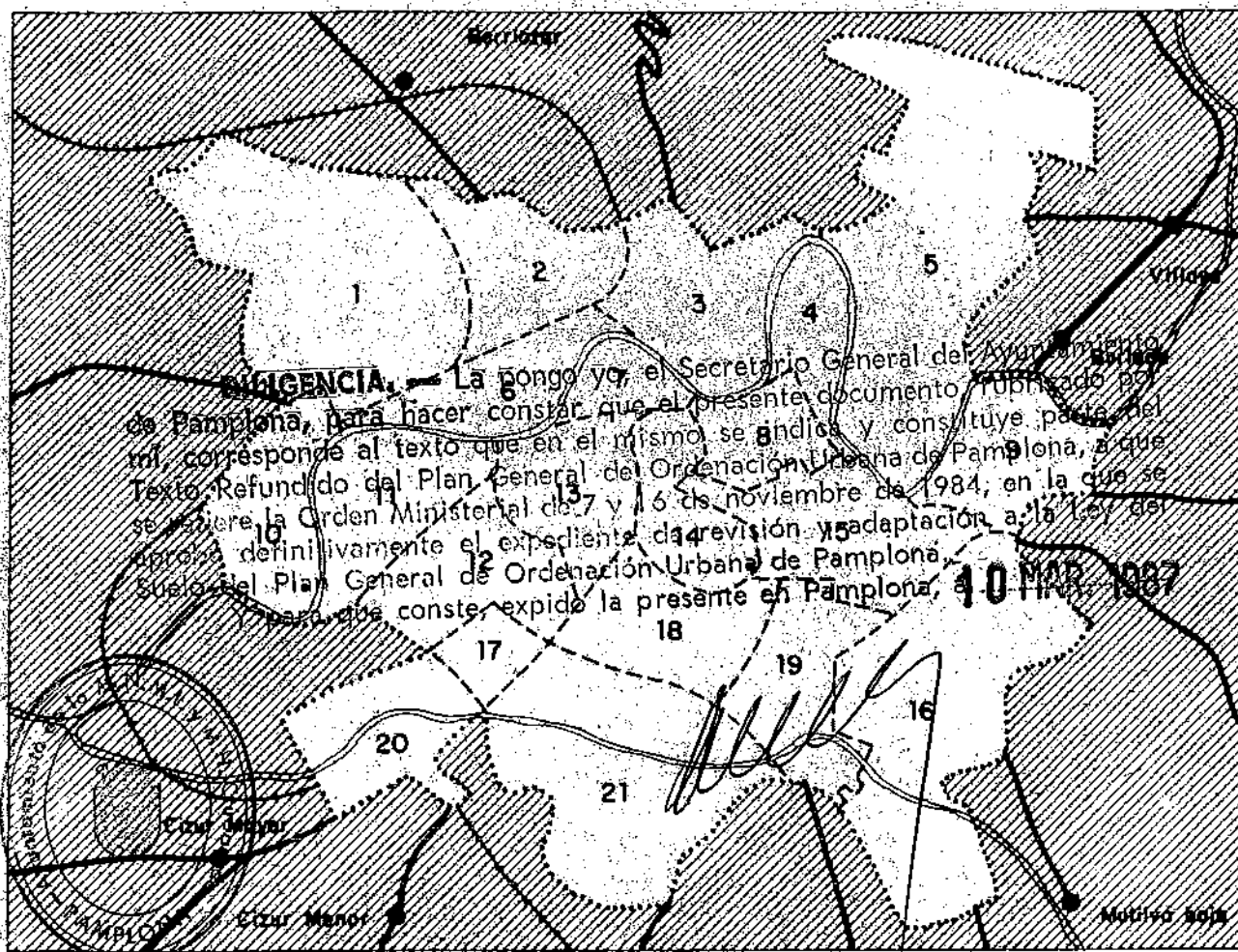
Aplicados los criterios y fórmulas que han quedado apuntados la valoración económica de las reservas de suelos dotacionales según se explicita en el Cuadro siguiente asciende a la cantidad total de **81.032,47.-€**.

DOTACIONES DFL 1/2017	SUP. edif. m2	SUP. suelo m2	Nº Viviendas	Nº Plazas	Sup. Plaza	Sup. Plazas m2	0,2 UA/m2	Nº UAs	VR VPO	Coef. VR VL	€
SG 15 m2/100 m2 cost. Res	460,00	69					0,20	13,80	221,56	6,22	19.017,82
SL 50 m2 /115 m2 c res.	460,00	200,00					0,20	40,00	221,56	6,22	55.124,13
Aparcamientos: 0,5 plazas / vivienda	460,00	25,00	4	2,00	12,50	25,00	0,20	5,00	221,56	6,22	6.890,52
	Total sup. Cesión	294,00						58,80		TOTAL €	81.032,47

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS CATASTRALES 551 Y 541, POLÍGONO 2 DE
PAMPLONA

UNIDAD BÁSICA Z.7 DEL PERI DEL I Y II ENSANCHE DE PAMPLONA

ANEXO 4 PLANOS PLAN MUNICIPAL 1985 ALINEACIONES INTERIORES



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

EXMO. AYUNTAMIENTO **PAMPLONA**

ORDENACION NORMA URBANISTICA GRAFICA GENERAL

FECHA DE ENTREGAS 1- JUNIO 82 2- DICIEMBRE 83	TEXTO REFUNDIDO		FECHA ENTREGA 3- DICIEMBRE 84
PLANO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS EN ZONAS PROTEGIDAS			ESCALA PLANO Nº 18
EQUIPO REDACTOR C. LOPERENA, C. FERRAN, F. NAVAZO, E. MIRANDA, J. I. URDANGARIN, L. BURRÚN			
APROBACION INICIAL 25-11-82	APROBACION PROVISIONAL 3-7-84	APROBACION DEFINITIVA 7 y 16-11-84	PUBLICADO B.O.E. 23-11-84
			MODIFICADO SI NO



CONJUNTOS MENORES



GRADO I - P. INTEGRAL



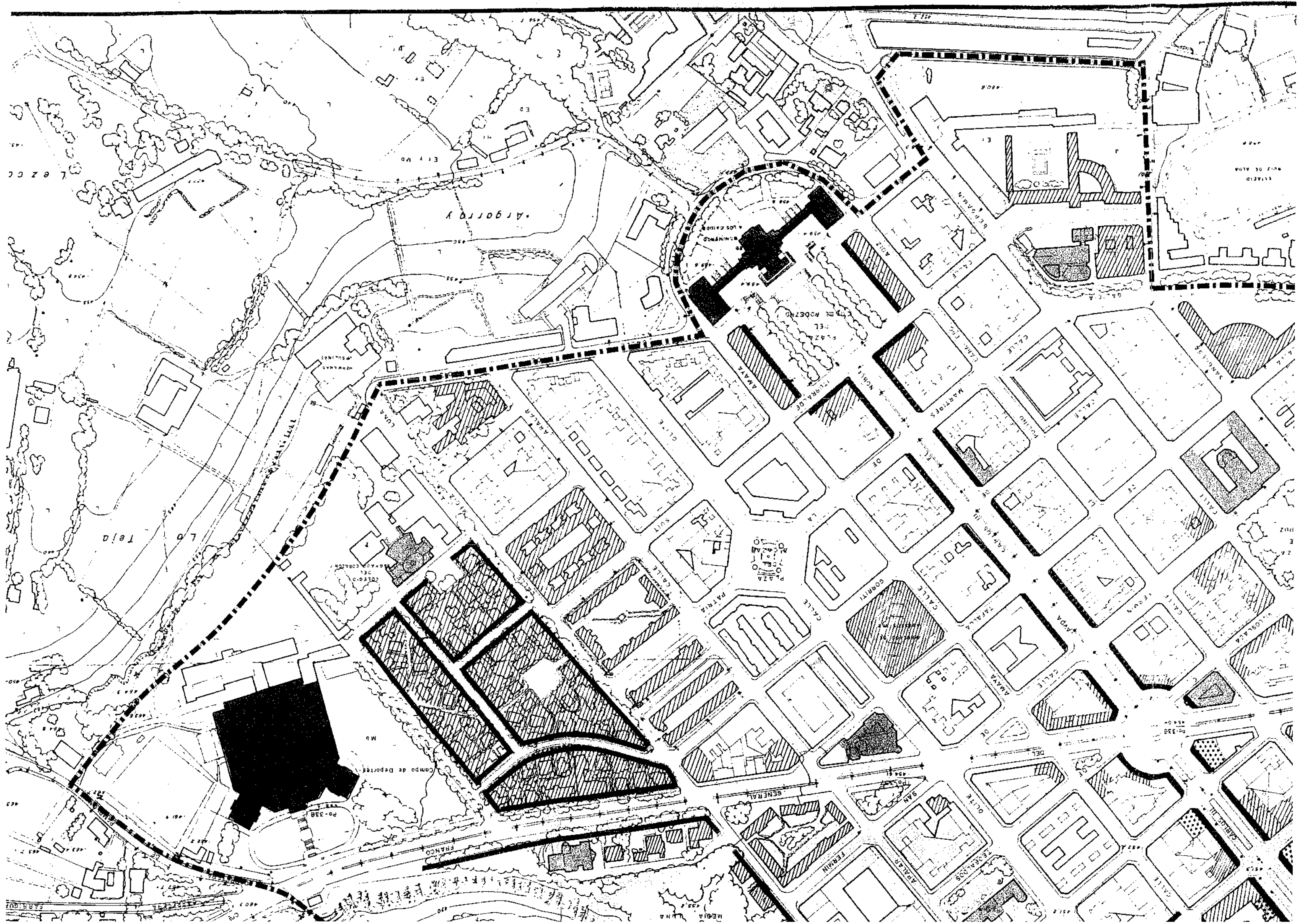
GRADO II - P. ESTRUCTURAL

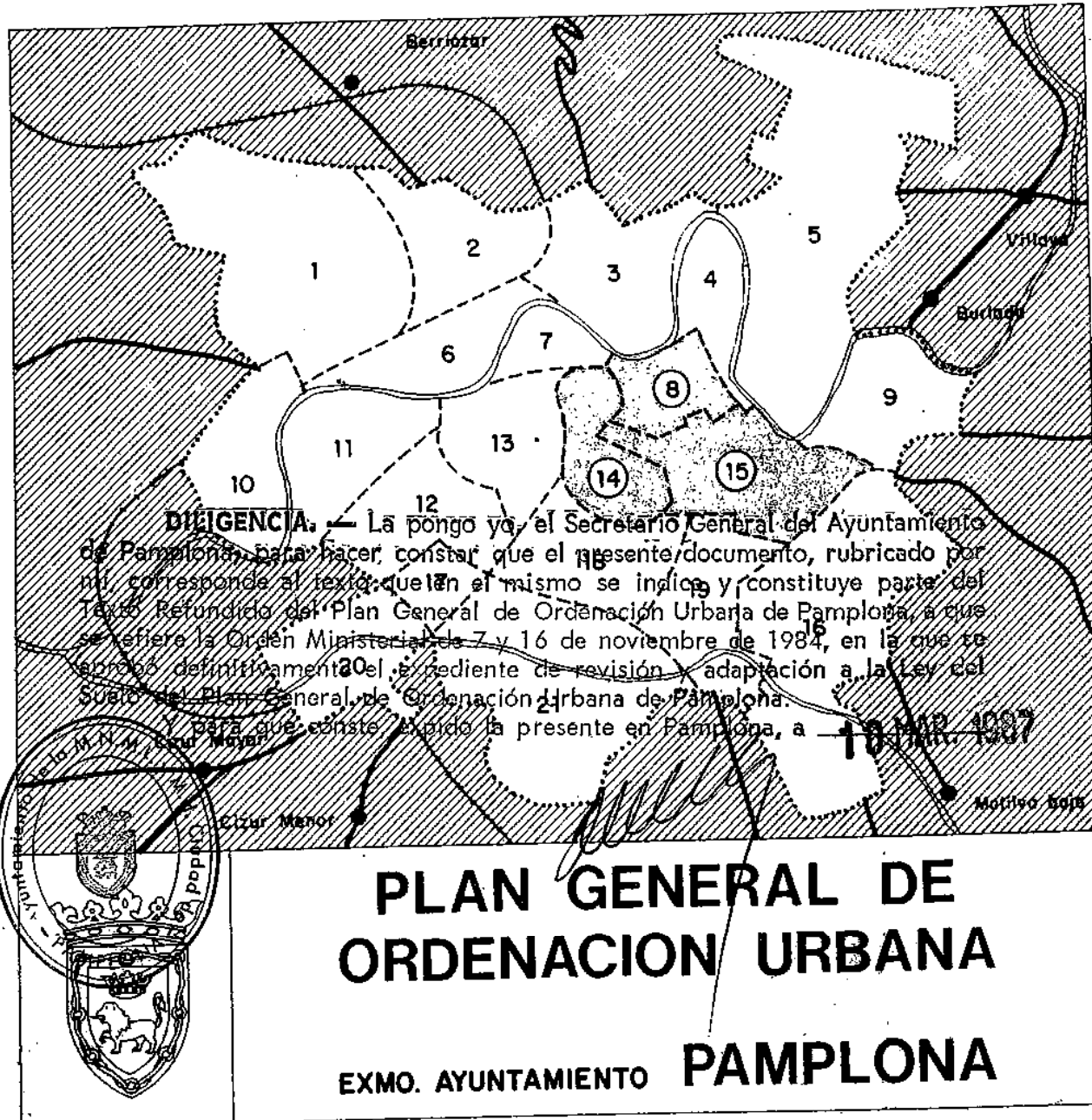


GRADO III - P. AMBIENTAL



EDIFICIOS IMPROPIOS





PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

EXMO. AYUNTAMIENTO PAMPLONA

ORDENACION NORMA URBANISTICA GRAFICA PARTICULAR DE LAS UNIDADES INTEGRADAS Nº 8 - 14 - 15

FECHA DE ENTREGAS 1- JUNIO 82 2- DICIEMBRE 83	TEXTO REFUNDIDO		FECHA ENTREGA 3- DICIEMBRE 84	
PLANO DE: ALINEACIONES, COTAS Y ALTURAS			ESCALA 1:2.000	PLANO Nº 4
EQUIPO REDACTOR: C. LOPERENA, C. FERRAN, F. NVAZO, E. MIRANDA, J.I. URDANGARIN, L. BIURRUN				
APROBACION INICIAL 25 - 11 - 82	APROBACION PROVISIONAL 3 - 7 - 84	APROBACION DEFINITIVA 7 y 16 - 11 - 84	PUBLICADO B.O.E. 23 - 11 - 84	MODIFICADO SI ☒ NO ☐

B+2,B+3..... ALTURAS DE LA EDIFICACION: P. BAJA + N° DE PISOS

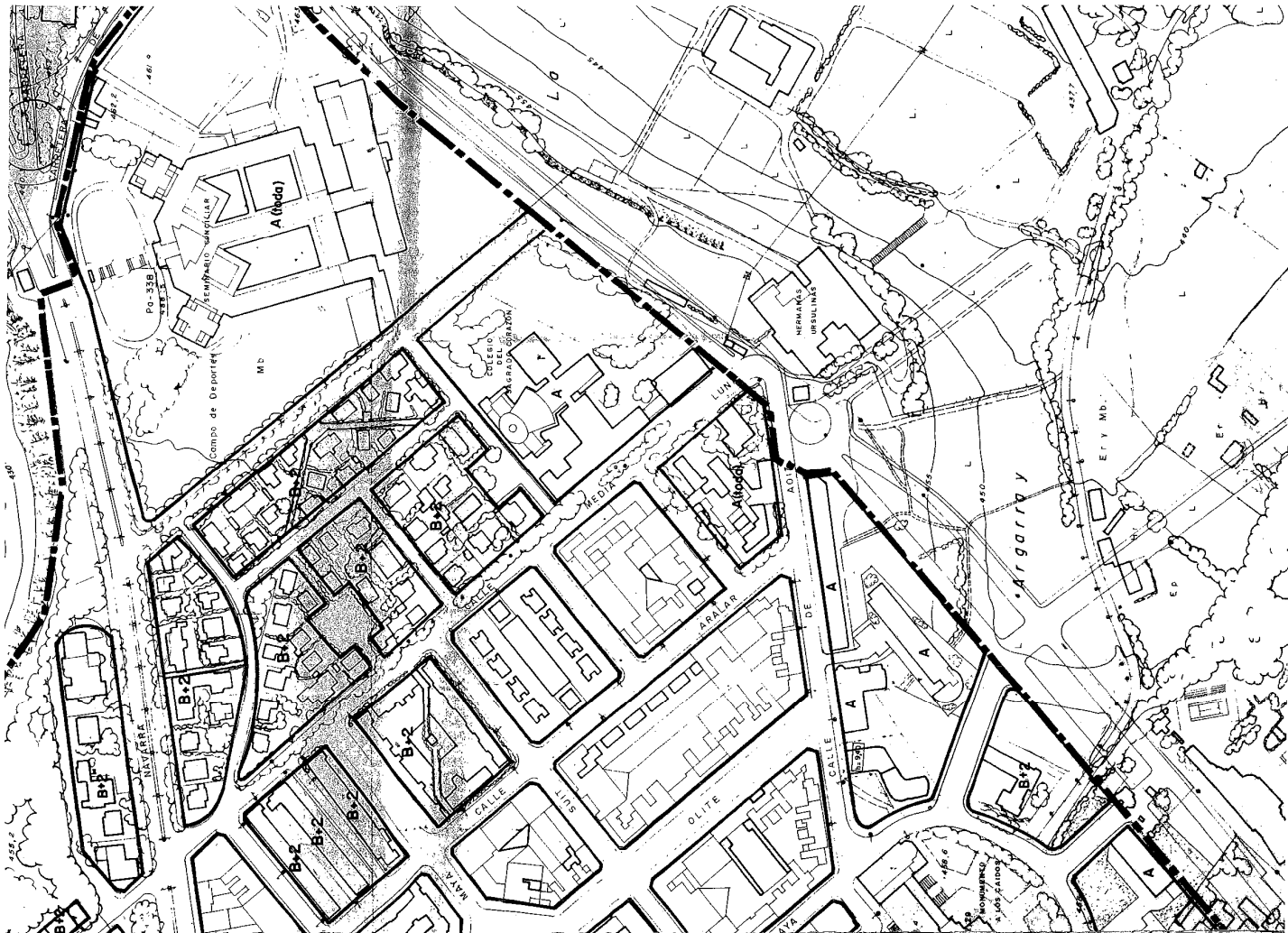
A ALTURA DEL EDIFICIO ACTUAL

A (toda) ALTURAS ACTUALES DE LA MANZANA

a. ATICO.

_____ ALINEACION EXTERIOR

_____ ALINEACION INTERIOR



Mutilva, Agosto de 2020

Santiago Iribarren Santesteban (Arquitecto)

Miguel Ángel Zabala Iraurgi (Arquitecto)

Héctor M. Nagore Sorabilla

Luis Iribarri Nagore
(Abogados
urbanistas)

Cristina Viña Olorón

PROMELSAN, S.L