

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL ROCHAPEA EN LA UNIDAD UO-1 (RESIDENCIA COMUNITARIA Y EVENTUAL Y APARCAMIENTOS EN CUBIERTAS PLANAS)

MEMORIA

Han pasado más de 30 años desde que el Plan Rochapea expresara en su preámbulo que el Plan era – un eslabón más en ese proceso de reordenación del continuo urbano del Norte de Pamplona, ese planteamiento estratégico de Pamplona y su Comarca que entiende que “el Norte también existe”-

Hoy la Rochapea y el continuo urbano del Norte de Pamplona “existen”, es un área consolidada y vital que reúne a casi la mitad de la población de la Comarca, se han generado numerosas dotaciones y equipamientos públicos y la calidad urbana es en general asimilable a la de otros barrios. Existe sin embargo un déficit de equipamiento privado en el que influyen factores diversos que merman la calidad de vida de los vecinos.

El edificio IWER y en definitiva la Unidad UO-1 pretende responder al reto de generar un polo de equipamiento variado que ayude al desarrollo del tejido de equipamiento de la Rochapea, sin “grandes locomotoras” que como un agujero negro se tragan lo que les rodea, sino como una suma de entidades diversas que favorezcan el crecimiento de un tejido también diverso relacionado con las necesidades del propio barrio.

IWER seguirá siendo: centros de formación, oficinas, laboratorios e incorporará hostelería y comercio en la nueva plaza y sus paseos arbolados y entiende que es atractivo contener un centro para mayores, que responda a la necesidad de los vecinos que no tienen capacidad para seguir en sus hogares; pero desean vivir en el entorno en el que han vivido, e incluso posibilitar la implantación de un hotel.

IWER no es un edificio más de la Rochapea, es un edificio icónico, que forma parte de la memoria del barrio, que está catalogado, que ha sido protagonista en diferentes propuestas urbanas, como el Plan Urban, el proyecto “Urban” Centro Histórico-Rochapea, promovido por el Ayuntamiento de Pamplona, uno de los mayores ensayos locales de planificación y gestión integral y sostenible llevados a cabo en Pamplona en los últimos decenios del S. XX e inicio del S. XXI, y tenía como objetivo fundamental, la regeneración de zonas en crisis de la ciudad.

Una vez más, el edificio IWER, pretende colaborar activamente en la regeneración de la ciudad, en este momento en la transición ecológica: social, ambiental, energética, digital y de movilidad, con un proyecto total que integre definitivamente la totalidad del edificio y su entorno. IWER pretende ser un referente de inclusión y accesibilidad total, de utilización eco-eficiente de materiales y sistemas en su urbanización, rehabilitación y nueva construcción, de generación de una red urbana de energía renovable, captada a través de cubiertas y pérgolas fotovoltaicas, de la incorporación digital desde su proceso de diseño hasta su operación, gestión, mantenimiento, seguridad, continuamente monitorizados.

El edificio IWER define un nodo de transporte público, que quiere reforzar mediante la generación de estacionamientos adaptados al carácter intermodal de la ubicación, con espacios adaptados a todas las modalidades no contaminantes, minimizando impactos y aprovechando al máximo las superficies no adecuadas para usos sociales, como las cubiertas planas, que en lo posible serán vegetadas.

PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento de rango general es el [Texto Refundido del documento de Homologación y Adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo](#), cuya publicación fue realizada en virtud del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pamplona el 18 de enero de 2008 (BON 18 febrero 2008)

El vigente Plan General Municipal de Pamplona delimita la Unidad Integrada III y dentro de ella el ámbito SO-1 (Conjunto de Polígonos de Rochapea en ejecución).

La normativa particular de este ámbito señala como condiciones generales que será de aplicación la normativa del planeamiento vigente que se incorpora relativa a aprovechamientos, superficies edificables máximas y condiciones básicas de ordenación.

Como determinaciones pormenorizadas señala que será de aplicación el siguiente planeamiento de desarrollo que se incorpora (y que afecta a nuestro caso):

-Modificación Plan Parcial Rochapea AD 14-12-1989 B.O.N. 26-1-90

-Estudio de Detalle UO-I Matesa. AD 29-12-95 B.O.N. 24-1-96

Modificación P.G.O.U. 84 IWER-Matesa. AD 14-12-01 B.O.N. 21-1-02

-Modificación Plan Parcial P-1a, P-11, O-1. AD 7-2-02 B.O.N 1-4-02

De acuerdo con la remisión que el Plan General hace al planeamiento que incorpora, en la normativa se establece como uso pormenorizado de la Unidad, el Terciario y Servicios e Instituciones y el detallado, comercial en plantas bajas y terciario en plantas elevadas. Sin embargo, gráficamente, en el plano de usos, que debería corresponderse con el plano de usos pormenorizados, se establece el uso comercial en plantas bajas y terciario en plantas elevadas.

A su vez, en el Plan General Vigente, la Unidad O-1 tiene uso pormenorizado, “*oficinas y espacios libres privados*”, constituyendo una Unidad Básica dentro de la SO-1.

La aparente contradicción entre lo determinado por el Plan Municipal vigente y la Modificación Plan Parcial P-1a, P-11 y O-1 se debe a que el

planeamiento parcial utiliza la terminología del Plan General de 1984, la cual no coincide con la del Plan Municipal vigente. Además de otras cuestiones de fondo que se plantean en esta modificación, también debe aprovecharse el documento para establecer el uso pormenorizado de la parcela de acuerdo con el “criterio de funcionalidad” y régimen de compatibilidad de usos establecidos en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con la presente modificación se pretende posibilitar, en la edificación existente, la implantación limitada de un uso de residencia eventual y también dotacional privado de residencia comunitaria, que posiblemente sería factible encuadrarlos en el uso terciario, servicios e instituciones, pero no parece compatible con el uso de oficinas, tal y como viene previsto en la compatibilidad de usos del Plan General.

De ahí que se proponga la ampliación de los usos para la edificación existente incluyendo el dotacional privado destinado a RESIDENCIA COMUNITARIA, con un límite de 10.000 m² ubicados en plantas elevadas y correspondientes afecciones en planta baja y sótano. De la misma manera, se establece un límite de superficie construida para un posible uso hotelero (RESIDENCIA EVENTUAL) con un máximo de 7.000 m² ubicados en plantas elevadas y correspondientes afecciones en planta baja y sótano.

La presente modificación tiene además como finalidad establecer que las exigencias del artículo 29 de las Ordenanzas del Plan Parcial Rochapea de 1989 relativas a aparcamiento de vehículos se materialicen, en lo posible, también en las cubiertas planas de la nueva edificación bajo pérgolas dotadas de placas fotovoltaicas.

ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

La presente modificación del Plan Parcial Rochapea, al no plantear actuaciones de nueva urbanización no debe ser sometida al Plan de Participación previsto en el art. 7.3 del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

Tampoco resulta necesaria la evaluación ambiental estratégica ni los informes sobre accesibilidad, igualdad de género, infancia y adolescencia...etc, porque en realidad se trata de una modificación cuya única finalidad consiste en evitar las contradicciones en la definición de los usos posibles entre, la modificación del Plan Parcial de Rochapea en vigor, y la definición de usos y compatibilidades del Plan General vigente, posibilitando expresamente y de forma limitada unos usos concretos (residencia comunitaria y residencia eventual) que en una interpretación lógica del Plan parcial serían compatibles, pero resultan dudosos ante la definición de usos y compatibilidad del Plan General.

Por tanto, no existe innovación, sino en todo caso concreción y definición de usos en aras de una mayor seguridad jurídica, por lo que los informes señalados no resultan necesarios.

Finalmente, interesa destacar que son únicamente las citadas determinaciones las que se modifican, (introducción limitada del uso residencia eventual, y dotación privada, residencia comunitaria y aparcamiento en las cubiertas planas de los edificios compatibles con la instalación de pérgolas con placas fotovoltaicas), manteniéndose en todo lo demás las determinaciones de los planeamientos incorporados. Dado el objeto limitado de la modificación, entendemos que el proyecto contiene la documentación y determinaciones suficientes conformes el art. 52 del D.F. 85/95, sin que sea precisa la aportación de otra documentación ni informes.

De acuerdo con lo anterior se procede a refundición de la normativa de la normativa de esta modificación en la del Plan parcial en vigor en lo que respecta a UO-1 (Matesa).

NORMATIVA MODIFICADA Y REFUNDIDA

Art. 24. Queda protegido en grado III el cuerpo central del edificio y que tiene una altura de PB+2. Se consolida la nave en planta baja con frente a la calle Artica.

Art. 25 .El aprovechamiento de proyecto se deduce de la aplicación de la normativa urbanística y de los planos y coincide con el de propiedad.

Art. 26.

1. El aprovechamiento de propiedad queda establecido de la siguiente manera: Se consolidan los aprovechamientos urbanísticos de la parcela resultante bajo la edificación consolidada y del edificio principal (grafiado en planos).

2. Se dota a la Unidad de un incremento urbanístico resultado de aplicar el aprovechamiento medio rentable 0,864, por la superficie a ceder en forma de viales y dotacional, siendo 0,864, el coeficiente resultante de multiplicar el aprovechamiento del polígono (0,96) por el que le corresponde a la parcela después de la cesión del 10 por ciento (0,90).

3. Los coeficientes de homogeneización son los de suelo urbanizable programado del P.P. Rochapea (Anexo 3).

4. La parcela resultante 8 es la correspondiente a Matesa, definiéndose en ella las alineaciones máximas de la edificación, y los espacios libres privados.

5. El aprovechamiento total de proyecto coincide con el de propiedad:

Superficie bruta nueva Unidad O-1: 60.163 metros cuadrados.

Viales Ayuntamiento Pamplona existentes en la Unidad: 3.163 metros cuadrados.

Parcela municipal del P-1A que se anexiona: 3.080 metros cuadrados.

Superficie bruta parcela Matesa aportada: 53.920 metros cuadrados.

Superficie neta Matesa resultante de la propuesta: 33.644 metros cuadrados.
Parcela 8 privada.

6. Cesiones de la Unidad:

Viales: $3.163+4.534=7.697$ metros cuadrados, parcela 9 de dominio público.

Bulevar: 8.939 metros cuadrados, parcela 10 de dominio público.

Deportivo-parque 3.090 metros cuadrados delante de la C-1, parcela 11 de dominio público.

Plaza Marcelo Celayeta: 6.476 metros cuadrados.

Total superficie a urbanizar en la Unidad: 23.439 metros cuadrados.

Cesiones correspondientes a Matesa: 20.276 metros cuadrados.

7. Aprovechamiento rentable para ampliación de Matesa: $20.221 \times 0,864 = 17.518$ metros cuadrados homogeneizados.

Siendo 0,864 el coeficiente resultante de multiplicar el aprovechamiento del polígono (0,96) por el que le corresponde a la parcela después de la cesión del 10 por ciento (0,90).

8. Ocupación máxima en planta baja y construida de la edificación consolidada y propuesta:

Edificio protegido: 10.014 metros cuadrados (9.537 metros cuadrados en B+2 y 477 en B+1), 29.565 metros cuadrados construidos.

Nave calle Artica: 3.506 metros cuadrados en baja, 3.506 metros cuadrados construidos.

Nave nueva: 11.162 metros cuadrados en baja, 11.162 metros cuadrados construidos.

Edificio Plaza: 1.711 metros cuadrados en baja, 1.711 metros cuadrados construidos.

Superficie planta baja: 26.393 metros cuadrados. Superficie construida: 46.144 metros cuadrados construidos.

Superficie plantas elevadas: 19.551 metros cuadrados. Entreplantas en planta 2.^a: Máximos 200 metros cuadrados.

Superficie libre privada: 7.251 metros cuadrados.

9. Metros cuadrados homogeneizados correspondientes al aprovechamiento de proyecto resultante:

Uso comercial en edificación en planta baja: 26.393 metros cuadrados por 0,800=21.114 metros cuadrados homogeneizados. Comercial.

Uso terciario en edificio en planta primera y segunda: 19.751 metros cuadrados por 1,000=19.751 metros cuadrados homogeneizados. Oficina, Residencia Comunitaria y Residencia eventual.

Superficie construida: 46.144 metros cuadrados. 40.865 metros cuadrados homogeneizados.

Suelo de parcela: 33.644 metros cuadrados por 0,266=8.944 metros cuadrados homogeneizados.

Total metros cuadrados homogeneizados: 49.814 metros cuadrados homogeneizados.

El aprovechamiento total de propiedad consolidado e incrementado por el rentable propuesto es: $32.363+17.518=49.881$ metros cuadrados homogeneizados.

Se mantiene la misma propuesta del Plan Parcial Rochapea vigente, de dotar a la Unidad de un incremento de aprovechamiento en función de la superficie a ceder en forma de viales y espacios libres.

10. El uso detallado será comercial en planta baja y oficinas con tolerancia de Residencia Comunitaria (10.000 m²) y Residencia Eventual (7.000 m²), en plantas elevadas.

Art. 27. El uso pormenorizado de la parcela es el de oficinas.

Art. 28.

1. La Unidad O-1 se incrementa en superficie respecto la del documento de modificación de P.P, con una parcela municipal de superficie de 3.080 metros cuadrados ubicada al Norte de la Unidad.

2. Se establece el uso de suelo para viarios, zona deportivo-parque, y bulevar del conjunto de la Unidad en una superficie de 26.163 metros cuadrados, para urbanizar, incluyendo la superficie actual de viarios existentes de 3.163 metros cuadrados, siendo 20.221 metros cuadrados la superficie de cesiones que le corresponde a Matesa.

3. El edificio principal y la nave con frente a la calle Artica, grafiados en planos, quedan consolidados, y protegido en grado III el primero, debiendo mantenerse sus actuales condiciones de altura y volumen y fachadas, debiendo completarse las fachadas posteriores de forma idéntica a éstas.

4. El nuevo aprovechamiento de proyecto podrá ubicarse dentro de las alineaciones máximas grafiadas en planos, en un edificio de B+1 en la calle Tiburcio Redín, y en planta baja en una nave en el interior de la parcela.

5. Las nuevas edificaciones previstas serán de planta baja en una altura libre de 5 metros en fachada igualándose a la de planta baja del edificio protegido en su encuentro con él.

Art. 29. El número de plazas de aparcamiento será como mínimo de una plaza por cada cien metros cuadrados de cualquier uso sobre rasante en el interior de la parcela privada. Los aparcamientos podrán ubicarse en sótano, en los espacios libres privados y en las cubiertas planas, en cuyo caso podrán dotarse de pérgola protectora en la que podrán instalarse placas fotovoltaicas. En la primera licencia de cambio de actividad en el edificio existente, o de nueva actividad o en la primera ampliación que se produzca deberá justificarse la existencia de las plazas de aparcamiento. En las nuevas ampliaciones de edificación o actividad deberá ir justificándose la exigencia de las plazas de aparcamiento para el conjunto.

Las plazas de aparcamiento en cualquiera de las ubicaciones previstas en este artículo, no consumirán aprovechamiento urbanístico mientras no supere la ratio de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de otros usos.

Art. 30 Bis.

1. La parcela resultante P-8 correspondiente a Matesa, es única aunque se encuentra dividida en diferentes edificaciones, a las que se les ha asignado el correspondiente aprovechamiento de proyecto.

Las condiciones de altura y alineaciones se definen en los planos de propuesta y se detallan a continuación:

2. Edificio protegido de 10.014 metros cuadrados en planta baja (9.537 metros cuadrados en B+2 y 477 en B+1): 29.565 metros cuadrados construidos de edificación consolidada. Las alineaciones, rasantes, fachadas y volumen actuales se mantienen obligatorios, debiendo completarse las fachadas posteriores de forma idéntica a las existentes; altura, B+2.

3. Nave calle Artica: 3.506 metros cuadrados en planta baja: 3.506 metros cuadrados de edificación consolidada. Las alineaciones, rasantes y volumen actuales se mantienen obligatorios; altura, planta baja.

4. Edificación nueva entre las dos alas del edificio principal, con posibilidad de ejecución de sótano para aparcamiento, son 11.162 metros cuadrados en planta baja: 11.162 metros cuadrados construidos. Las alineaciones y rasantes señaladas

en plano se mantienen obligatorias. Altura, planta baja de 5 metros en fachada, que se concretarán en Estudio de Detalle.

5. El espacio delantero a la edificación hasta la calle Cruz de Barcacio, se establece como privado libre de edificación, con posibilidad de ejecución de sótano para aparcamiento, como en el resto de la parcela libre privada.

6. La planta baja del edificio protegido que sobresale del resto de la alineación en la calle Cruz de Bacacio quedará como un espacio libre de uso público. Mediante estudio de detalle se reordenará ese volumen y ajustarán las alineaciones a la morfología del edificio (posición de soporte de la fachada)

Art. 31.

1. Correrá a cargo de la nueva Unidad O-1 propuesta (parcela 8), el conjunto de la urbanización del referido ámbito, planteando ésta en tres fases señaladas en el plano 5, debiendo tramitarse el correspondiente proyecto de urbanización. La ejecución de la urbanización de las dos primeras fases deberá estar finalizada en los dos años siguientes a la aprobación definitiva de este documento, pudiendo simultanearse la urbanización con la edificación. Para la tercera fase se establece un plazo máximo de ocho años.

-La primera fase deberá contemplar la urbanización del frente de la Unidad correspondiente a la Avenida de M. Celayeta y la totalidad de la calle Cruz de Barcacio.

-En la segunda fase se contemplará la urbanización del área de las calles Artica y Tiburcio Redín.

-En la tercera fase se contemplará la urbanización del resto de la Unidad.

Se deberá satisfacer la cuota de urbanización de elementos generales de acuerdo con el artículo 9 del Plan Parcial Rochapea, que a la fecha de hoy se encuentra actualizada.

Con el inicio y la garantía de la ejecución de la primera fase de la urbanización, y la reparcelación aprobada, podrán concederse licencias para la edificación consolidada, con el cumplimiento de la previsión de plazas de aparcamiento necesarias dentro de la parcela.

2. El Ayuntamiento podrá adelantarse en la urbanización, pudiendo resarcirse de los gastos conforme vayan produciéndose las inversiones en la parcela o por los procedimientos legalmente establecidos. Únicamente quedarán exentas de la obligación de urbanización aquellas obras que tengan por objeto evitar el deterioro del edificio y que se refieran al mantenimiento de cubiertas y bajantes.

Calificación de usos pormenorizados por parcelas.

Parcela 4. Superficie: 4.687 metros cuadrados. Dominio: Público. Uso: Deportivo-parque.

Parcela 5. Superficie: 34 metros cuadrados. Dominio: Público. Uso: Deportivo-parque.

Parcela 6. Superficie: 3.364 metros cuadrados. Dominio: Público. Uso: Deportivo-parque.

Parcela 7. Superficie: 38.261 metros cuadrados. Dominio: Público. Uso: Libre-Vial en el P-1A.

Parcela 8. Superficie: 33.644 metros cuadrados. Dominio: Privado. Uso: Terciario en plantas elevadas, comercial en planta baja, y aparcamientos en superficie y sótano. Uso compatible: Aparcamiento en subsuelo privado.

Parcela 9. Superficie: 7.697 metros cuadrados. Dominio: Público. Uso: Viales en la nueva O-1.

Parcela 10. Superficie: 8.939 metros cuadrados. Dominio: Público. Uso: Bulevar peatonal.

Parcela 11. Superficie: 3.090 metros cuadrados. Dominio: Público. Uso: Deportivo-parque.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

No son de aplicación a este ámbito los arts. 62 a 78 de la Modificación del Plan Parcial Rochapea AD 14-12-1989 (BON 26-1-90) siendo de aplicación las Ordenanzas Generales de edificación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

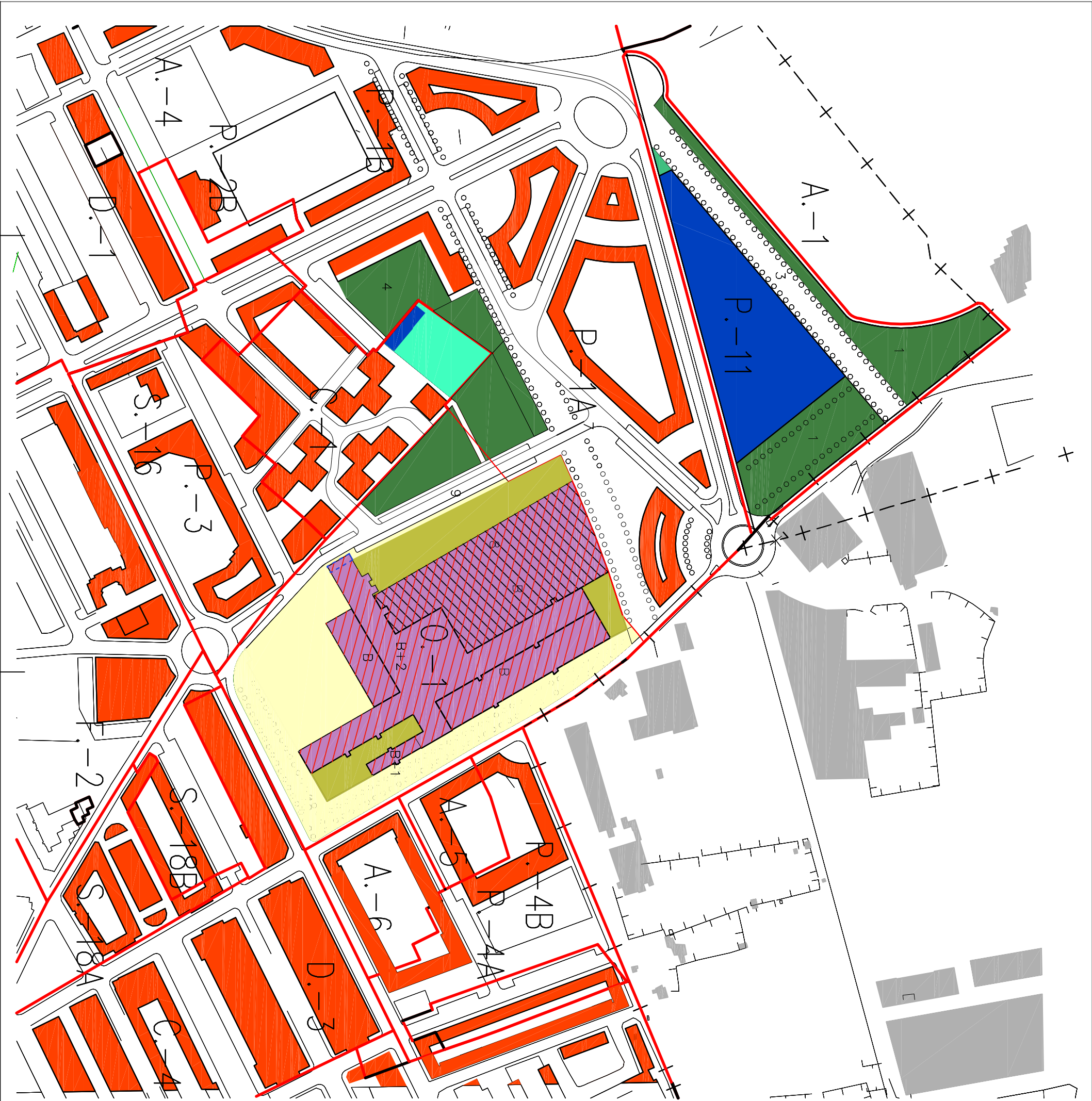
Quedan derogados los artículos 24 a 31 de la Normativa Urbanística de la Modificación del Plan Parcial Rochapea AD 14-12-1989 (BON 26-1-90) y los

artículos 2.3,4,5,6,7 y 8 en lo referente a la Unidad O-1 (Matesa) de la modificación del Plan Parcial Rochapea AD 14-12-01 (BON 21-1-02) y sustituidos por los de la presente modificación.

Pamplona, junio 2021

Fdo. Miguel Ángel Alonso del Val

Fdo. D. Héctor M. Nagore



- EQUIPAMIENTOS
- RESIDENCIAL
- DEPORTIVO PRIVADO
- DEPORTIVO-ZONA VERDE/PARQUE
- AREA LIBRE
- USO OFICINAS
(incluyendo residencia comunitaria y residencial eventual)
- SUELO LIBRE PRIVADO
- PLANTA BAJA ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO
- APARCAMIENTO SOBRE CUBIERTA
- PÉRGOLA FOTOVOLTAICA SOBRE CUBIERTA PLANA Y FOTOVOLTAICA SOBRE CUBIERTA INCLINADA
- LIMITE DE POLIGONACION
- ALINEACIONES

OSCIODOS
Calle Santa Bárbara, 4 5000
T +34 948 211 790
F +34 948 211 791
www.osciodos.com

plano
ordenación propuesta
usos, poligonación y alineaciones

referencia

P1832-2

código

0.2

revisión

R00

fecha mayo 2020

combos

proyecto
modificación puntual del Plan Parcela Recogidos
en la Unidad UC-1

promotor
KENA C.B.

tase
modificación de plan

directores de proyecto
miguel a. alonso del val
miquel escarlin miguel

responsable de proyecto

técnicos colaboradores
hàctor negre

1/2,000
0 10 25 50 100
Escala gráfica de metros