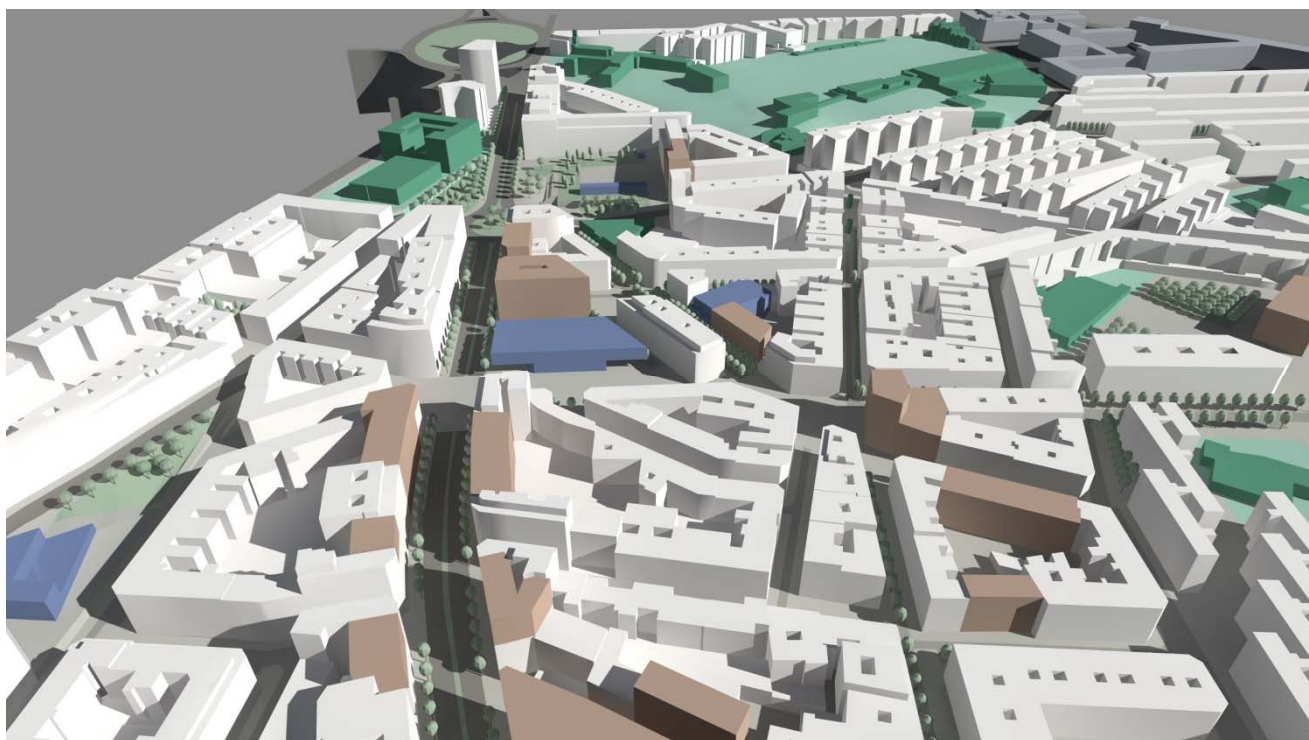


AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA/ IRUÑEKO UDALA GERENCIA DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PEAU DE LA UI. XIX BARRIO DE LA MILAGROSA

DOCUMENTO PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

OCTUBRE 2022



REDACTORES

SIGIFREDO MARTÍN
Arquitecto

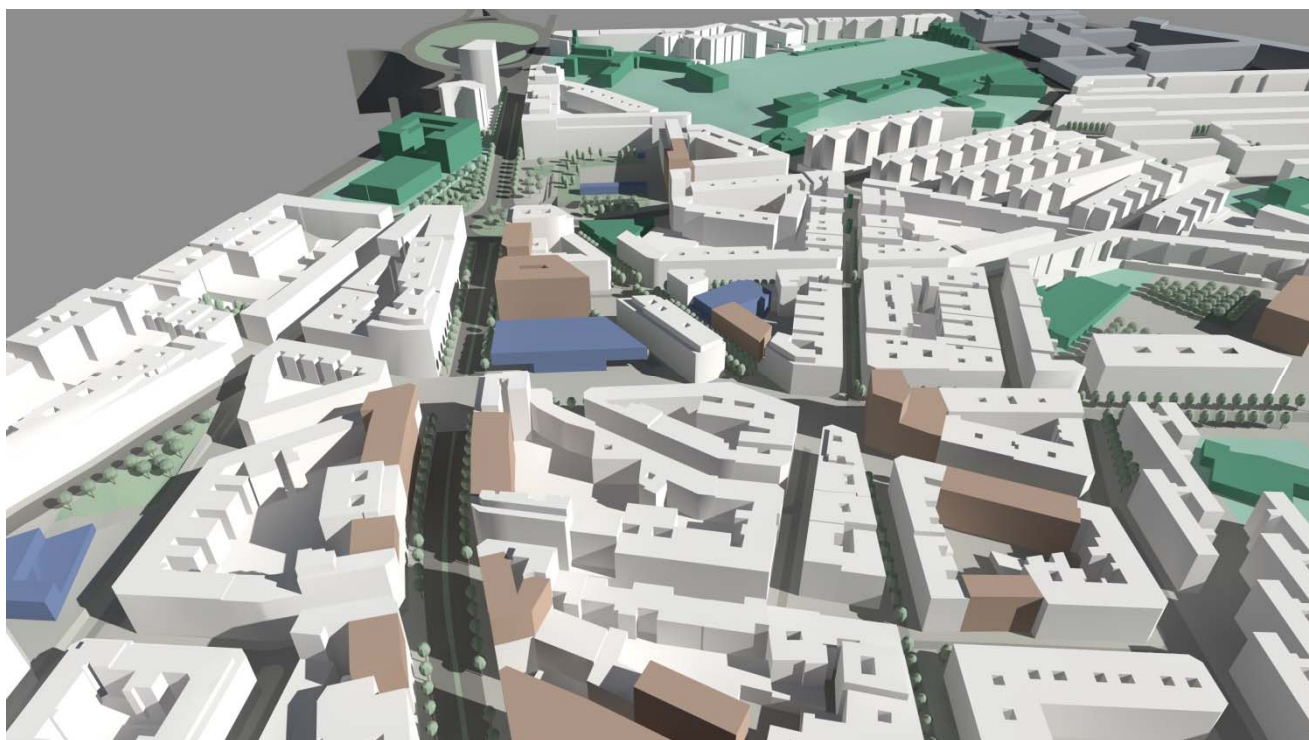
JESÚS MARI RAMÍREZ
INMACULADA ARAGON
Abogados

COLABORADORES

CURRO BLASCO
Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA/ IRUÑEKO UDALA GERENCIA DE URBANISMO
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PEAU DE LA UI. XIX BARRIO DE LA MILAGROSA
DOCUMENTO PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

OCTUBRE 2022



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NUEVA ORDENACIÓN DERIVADA DEL RESULTADO DE LA
INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE**

REDACTORES

SIGIFREDO MARTÍN
Arquitecto

JESÚS MARI RAMÍREZ
INMACULADA ARAGON
Abogados

COLABORADORES

CURRO BLASCO
Arquitecto

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA MILAGROSA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NUEVA ORDENACIÓN DERIVADA DEL RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

INDICE DE LA MEMORIA

1. OBJETO
2. INTRODUCCIÓN
3. ASPECTOS Y DETERMINACIONES OBJETO DE MODIFICACIÓN
 - 3.1. Eliminación de la Zona de Intervención Preferente ZIP1
 - 3.2. Modificación de la Ordenación del PEAU en los ámbitos ZIP
 - 3.3. Clasificación de suelo
 - 3.4. Modificación Unidades de ejecución UE01 y UE02, y Complejo Inmobiliario CI01
 - 3.5. Modificación de ARDUs y previsiones de PIGs
 - 3.6. Nuevas Actuaciones de Dotación AD
 - 3.7. Restauración de la trama. Nuevas alineaciones de la parcela 482
 - 3.8. Régimen transitorio en la peatonalización de la calle Santa Marta
4. SUPERFICIES Y RATIOS DOTACIONALES
5. JUSTIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA
6. PLAN DE ETAPAS
7. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
8. ESTUDIOS INCLUIDOS EN EL PEAU

ANEXO A LA MEMORIA.

RESPUESTA A LOS INFORMES SECTORIALES FORMULADOS AL PEAU

1. OBJETO

Constituye el objeto de la presente Memoria, la exposición y justificación de los cambios introducidos en el documento del PEAU -aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Pamplona, por acuerdo de fecha 5 de julio de 2021-, derivados del resultado del trámite de información pública, por el que el Ayuntamiento ha acordado estimar determinadas alegaciones formuladas al mismo, y, en su caso, considerar requerimientos de los informes sectoriales emitidos acerca de su contenido.

2. INTRODUCCIÓN

Como se ha adelantado, el Plan Especial de Actuación Urbana PEAU de MILAGROSA, fue objeto de APROBACIÓN INICIAL por acuerdo del Ayuntamiento de Pamplona, y, como resulta preceptivo, sometido a EXPOSICIÓN PÚBLICA.

Durante el período de exposición pública se formularon al proyecto doce alegaciones, que fueron informadas por el equipo redactor, que sometió su análisis y conclusiones acerca de las mismas a la consideración del Ayuntamiento.

Como resultado del INFORME DE ALEGACIONES finalmente aprobado por el Ayuntamiento, en el que distintas alegaciones han sido estimadas, total o parcialmente, así como la consideración de informes sectoriales, ha resultado obligado modificar el documento del PEAU aprobado inicialmente en distintos aspectos, en el sentido que se justifica en la presente Memoria.

Como quiera que los cambios introducidos en la ordenación urbanística inicial, derivados del trámite de información pública, resultan sustanciales en más de un aspecto, el Ayuntamiento ha considerado necesario someter los documentos del PEAU en que se sustancian tales cambios a una nueva EXPOSICIÓN PÚBLICA, al objeto de garantizar tanto una tramitación del Plan Especial ajustada a la Ley, como la transparencia y participación que debe presidir su redacción.

En cualquier caso, con posterioridad a la nueva exposición pública, resultará obligado elaborar un texto refundido del PEAU, en que a la documentación sustancial del mismo ahora corregida y expuesta, que se completará documentalmente, vendrán a sumarse los cambios que, en su caso, puedan derivarse del nuevo trámite de información pública, ahora abierto.

3. ASPECTOS Y DETERMINACIONES DEL PEAU OBJETO DE MODIFICACIÓN.

Antes de exponer las modificaciones derivadas del proceso de participación pública introducidas en el proyecto, importa destacar, que tales modificaciones respetan los Objetivos y Criterios de intervención inherentes al PEAU, tal como aparecen enunciados en su Memoria Justificativa, en la que, por lo que se refiere al ESPACIO PÚBLICO, se propugna:

La ampliación y cualificación de las dotaciones -áreas libres y equipamientos -, del barrio, atendiendo especialmente aquellas que se revelan más deficitarias, en orden a que finalmente resulten homologables a las del resto de la ciudad.

La reforma del sistema viario, asociada a una jerarquía interior, y un nuevo régimen de ocupación y uso de las calles, que rescate para el peatón, bicicletas y transporte público, buena parte del espacio actualmente ocupado por el automóvil.

La reurbanización extensiva del espacio público -asociada a dicha reforma viaria -, en orden a lograr la restauración morfológica y ambiental de la trama urbana, superiores condiciones de seguridad y accesibilidad, y homogeneidad en diseño y acabados materiales, que contribuyan a dotar de identidad propia al barrio.

Y por lo que se refiere al ESPACIO PRIVADO:

La solución de las insuficiencias constructivas y problemas de accesibilidad a edificación y viviendas, la mejora de la eficiencia energética de los edificios, y la mejora -en su caso, a partir de remodelaciones interiores -, de las condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas.

Sin perjuicio de que del Informe de Alegaciones se desprende el sentido preciso de los cambios introducidos en el documento aprobado inicialmente, se exponen sintéticamente en este punto, los aspectos y ámbitos de la ordenación urbanística que han sido objeto de modificación, a raíz de la estimación de determinadas alegaciones formuladas al mismo, y, en otro orden de cosas, de la consideración de distintos requerimientos contenidos en informes sectoriales emitidos por instancias administrativas, de los que se da cuenta en esta Memoria.

3.1.- Eliminación de la Zona de Intervención Preferente ZIP1, y consiguientemente de los distintos ámbitos **-ZIP1.1, ZIP1.2, ZIP1.3, ZIP1.4, ZIP1.5 y ZIP1.6-**, delimitados en la misma.

La denominada Zona de Intervención Preferente ZIP había sido definida en el PEAU al objeto de que en su marco se resolviera en un PEAU posterior -siempre a partir de acuerdos entre Ayuntamiento y particulares afectados por los mismos- la gestión de distintos derribos contemplados en la ordenación alternativa propuesta en dichos ámbitos ZIP, en orden a hacer posibles determinadas actuaciones urbanísticas.

Como quiera que buena parte de los afectados manifestaron su oposición a cualquier derribo, el Ayuntamiento ha considerado apropiado estimar sus alegaciones, en el entendimiento de que, en razón de dicha oposición, la gestión prevista en dichos ámbitos resultaría inviable, asumiendo, al hacerlo, la eliminación de los posibles desarrollos futuros de ordenación que conllevaran derribos y realojos.

La eliminación de los ámbitos ZIP queda expresada en el nuevo plano de ordenación O3. GESTIÓN, en que su delimitación como zonas de gestión desaparece, y conlleva la modificación de la ordenación alternativa propuesta inicialmente en tales ámbitos y la integración de los edificios incluidos en los mismos, en el ámbito global del suelo urbano consolidado, en las condiciones formales -esto es, alineaciones y altura-, y funcionales, que presentan en la actualidad -excepción hecha de algún supuesto en que determinadas parcelas son objeto de Actuación de Dotación-, tal como se expresa en los nuevos planos de ordenación O5-1, O5-2 y O5-3, de ALINEACIONES.

3.2.- Modificación de la ordenación del PEAU en los ámbitos ZIP

Importa advertir que las modificaciones ahora incorporadas al documento se inscriben en las propuestas generales que en materia de Ordenación propugna el PEAU, esto es:

- *Articulación del barrio con su entorno adyacente y ciudad*
- *Articulación de las tres partes constitutivas del barrio*
- *Reordenación Reestructuración interior*
- *Restauración volumétrica*

En relación con ello, la modificación de la ordenación inicial afecta sustancialmente a los ámbitos ZIP1.2 y ZIP1.3, particularmente al primero de ellos, en que se preveía la creación de una plaza, vinculada, en su caso, a la construcción del nuevo centro cívico, y, en menor medida al resto de ámbitos ZIP.

En cualquier caso, se describen pormenorizadamente en este punto los cambios generados en cada uno de los ámbitos ZIP eliminados:

- ZIP1.1.- Aunque se elimina la ZIP, se mantiene la ordenación volumétrica prevista para los dos edificios incluidos en su ámbito. Según ello, el situado en la parcela 491, Dámaso Zabalza 1, será objeto de actuación asistemática -Actuación de Dotación, en la medida en que su edificabilidad aumenta, pues su altura pasaría de B4 a B7A-, en tanto la parcela 507 adyacente, que recae a la Avenida de Zaragoza, será incluida en el ámbito de la unidad UE01, que a raíz del trámite de alegaciones es objeto de una nueva delimitación.
- ZIP1. 2.- Como se adelanta, se trata del ámbito en que la ordenación inicial es objeto de un cambio más significado, pues el mantenimiento de los edificios residenciales existentes en ese ámbito, así como la permanencia del Colegio Paderborn- Victor Pradera en su actual emplazamiento -ratificada en informe reciente emitido por el Departamento de Educación (véase Anexo de esta

Memoria)-, conlleva la eliminación, tanto de la plaza central prevista en la zona y el aparcamiento a ejecutar en su subsuelo, como del Centro Cívico previsto en ese ámbito.

En relación con ello, la imposibilidad de construir el nuevo centro cívico en el enclave propuesto inicialmente para ello, obligará a emplazarlo en un enclave alternativo -como se apunta en el propio Plan-, a cuyo efecto podría ubicarse en una de las dos reservas dotacionales, AC1 o AC2, existentes en el límite Sur del barrio. En particular, la parcela dotacional AC1, con una superficie de 3.500,70 m², permitiría, razonablemente, acoger tanto el nuevo Civivox como, en su caso, aparcamiento público y plaza vinculados al mismo.

Ese emplazamiento alternativo de Civivox, plaza y aparcamiento público, encuentra justificación, por cuanto tales reservas dotacionales, aún exteriores al ámbito estricto del PEAU, se situaron en un punto adyacente a su límite Sur, con objeto de que los equipamientos que pudieran ocuparlas pudieran servir a un tiempo, indistintamente, al barrio primigenio de la Milagrosa y a los nuevos desarrollos de Arrosadía previstos en su flanco Sur.

En otro orden de cosas, al objeto de coadyuvar a la articulación transversal del barrio, y la continuidad entre dotaciones centrales, se mantiene en ese ámbito (antes ZIP1.2) la propuesta de un paseo central, que, adyacente al colegio, relacione la encrucijada en que confluyen Manuel de Falla y Río Urrobi con la zona Oeste de Milagrosa, a través de una plataforma sobreelevada sobre la calzada de la Avenida de Zaragoza, tal como se refleja en la nueva ficha de Normativa particular ARDU2.

- ZIP1.3.- La permanencia del edificio sito en Manuel de Falla 10, conlleva un cambio de ordenación, que se traduce en la imposibilidad de ampliar la encrucijada Manuel de Falla Río Urrobi, y proporcionar continuidad al recorrido de las calles Isaac Albéniz y Río Irati.

No obstante, ello, se mantiene la previsión de reurbanizar como espacio de encuentro la encrucijada citada en su dimensión actual, tal como se refleja en la nueva ficha de Normativa particular ARDU3.

- ZIP1.4.- Definida entre las calles Río Urrobi y Río Urederra, su eliminación, así como la estimación de una alegación relativa al edificio Río Urederra 15, ha devenido en una nueva ordenación de su ámbito.

Según ello, se definen nuevas alineaciones, tanto exterior como interior, en la parcela 482, recayente a Río Urrobi, al objeto de consolidar la alineación exterior general de la calle y liberar el espacio interior de la parcela, manteniendo la servidumbre de paso a dicho interior bajo la nueva edificación -en la línea de lo previsto por el PM vigente en la zona ZN-5-, tal como se expresa en el plano de alineaciones O5.3.

- ZIP1.5.- La eliminación de este ámbito ZIP y, por lo mismo, la permanencia del edificio existente en la parcela 531, -cuya renovación se planteaba al objeto de rectificar la alineación de la manzana para facilitar el tránsito en torno a la glorieta-, conlleva la restitución de la alineación actual y el consiguiente ajuste de las alineaciones de la manzana en que se sitúa el Complejo Inmobiliario CI-01, a la misma.

De ello se deriva un aumento de la edificabilidad, y, consiguientemente, de la superficie dotacional y residencial de dicha manzana, tal como se expresa en la nueva ficha de Normativa particular correspondiente al complejo inmobiliario CI-01.

3.3. Clasificación de suelo

De la eliminación de la Zona de Intervención Preferente, se deriva la permanencia de los edificios residenciales, incluidos en los distintos ámbitos ZIP delimitados, y su integración a todos los efectos en el ámbito global del suelo urbano consolidado.

Excepción hecha, por tanto, del suelo incluidos en Unidades de Ejecución, que constituye un suelo urbano no consolidado, el resto del suelo del ámbito del PEAU se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado.

3.4.- Modificación Unidades de Ejecución UE 01 y UE 02 y Complejo inmobiliario CI01

- **Unidad UE 01**

La consideración conjunta de distintas alegaciones -y estimación parcial de alguna de sus peticiones-, en particular, la eliminación del ámbito ZIP1.1, ha conducido a una nueva delimitación y determinaciones de la Unidad de Ejecución UE01, discontinua, que finalmente aparece conformada por las parcelas 405/4 y 406/4, sitas en la calle Río Salado, y las parcelas 506/4 y 507/4, recayentes a la Avenida de Zaragoza.

En tanto las primeras se destinan a uso dotacional, al objeto de mejorar la accesibilidad de su entorno, estas últimas se destinan a uso residencial en la tipología de vivienda libre, al objeto de facilitar la viabilidad de la unidad.

La nueva delimitación de la unidad UE 01, se expresa gráficamente en el nuevo plano de ordenación O3: GESTIÓN, y la modificación de sus determinaciones, en la ficha correspondientes a la unidad, recogida en la Normativa Urbanística Particular.

- **Unidad UE 02**

La estimación de la alegación formulada en relación con la parcela en que se ubica el cine Guelbenzu, cuya obtención como dotación local pública aparecía asociada al aprovechamiento previsto en una nueva edificación residencial en altura

recayente a la calle Blas de la Serna, entre esta vía y la calle Juan María Guelbenzu ha conducido a la eliminación de esta unidad.

Como resultado de ello, se elimina, así mismo, la reforma prevista ante la calle Blas de la Serna, en la que una edificación en torre aparecía asociada a la creación de una plaza y un aparcamiento público en su subsuelo, de forma que en ese ámbito se regresa a la ordenación existente en que coexisten espacios dotacionales, en particular, el suelo originariamente previsto para ampliación de las instalaciones deportivas Guelbenzu, adyacentes.

Eliminada la unidad UE 02, la obtención del antiguo cine Guelbenzu, que constituye una dotación local prioritaria para el barrio, -tanto más a raíz de la permanencia del colegio público Victor Pradera (Padeerborn), que impide la construcción del centro cívico de Milagrosa en su enclave-, se confía en el PEAU al sistema de expropiación, sin perjuicio de que, en su caso, pueda prosperar una permuta entre administración y particulares.

La eliminación de la unidad UE 02 se materializa en el plano O3 GESTIÓN , en que su delimitación desaparece, y la permanencia de la ordenación actual en el enclave recayente a Blas de la Serna, en el plano O5.2 ALINEACIONES.

- **Complejo Inmobiliario CI-01 (antes, parcela dotacional AC3).**

Como se ha justificado, la eliminación del ámbito ZIP1.5, y, por lo mismo, la permanencia del edificio existente en la parcela 531, ha exigido el ajuste de las alineaciones de la manzana en que se sitúa el Complejo Inmobiliario CI-01, (AC3) lo que conlleva una nueva edificabilidad dotacional y residencial del mismo, que se materializa en la ficha de Normativa Particular correspondiente.

En cualquier caso, esa manzana en que se ha previsto el complejo inmobiliario CI-01 sigue conformada, como en el proyecto aprobado inicialmente, por una parcela destinada específicamente a equipamiento, y un volumen edificable en que

coexisten uso residencial y uso dotacional, en lo que constituye una solución particularmente coherente con el objetivo esencial del PEAU, que apuesta por la regeneración física y social del barrio, y con el carácter dotacional que la parcela AC3 -en que se sitúa dicho complejo inmobiliario- tenía en el Plan Parcial Arrosadía- Lezkairu.

Por lo que se refiere a la edificabilidad residencial global prevista en la manzana -que vendría a materializarse en 122 viviendas-, la propuesta del PEAU -como se explicita en el epígrafe 5 JUSTIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA-, se inscribe en el marco legal vigente, en un doble aspecto, atendiendo, al hacerlo, a lo establecido en determinaciones que resultan complementarias:

Por un lado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, TRLFOTU, en su más reciente formulación (*), y a efectos de los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la edificabilidad residencial íntegra prevista en la manzana, que viene a cifrarse en 122 viviendas, se destina a vivienda protegida. De esta forma, la exigencia establecida en el artículo 54 citado, de destinar cuando menos un 50% del incremento de la capacidad residencial prevista en el PEAU, a vivienda protegida, viene a cumplirse de forma íntegra, en el ámbito del Complejo Inmobiliario previsto en la parcela AC3. De acuerdo con lo también determinado en dicho artículo, de ese 50%, un 60% debe estar destinado a VPO, y de este 60%, cuando menos, un 30% a régimen de alquiler.

Por otro lado, complementariamente, al amparo de lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta del TRLFOTU, que posibilita destinar a la construcción de vivienda protegida hasta un 5% de la superficie destinada a dotaciones locales por el planeamiento -siempre y cuando se asegure el mantenimiento de la citada superficie dentro del patrimonio de la Entidad Local-, todas las viviendas previstas en la manzana -cuya superficie no excede ese 5%-, se destinarán a vivienda protegida en régimen de arrendamiento, con lo que en virtud del cumplimiento de la

disposición adicional citada, viene a incrementarse hasta un 100% el porcentaje de viviendas VPO en régimen de alquiler previstas en la manzana.

De la atención complementaria de lo establecido en el artículo 54 y la Disposición Adicional Cuarta, a que se ha hecho referencia, en el ámbito del Complejo Inmobiliario previsto en la parcela AC3, resulta una oferta de vivienda pública en régimen de alquiler, que resulta particularmente atractiva al objeto de la regeneración social de la Milagrosa.

(*) En los casos de instrumentos de planeamiento en tramitación, como es el caso del PEAU Milagrosa, la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, ha introducido en el TRLFOTU la Disposición Transitoria Séptima, que posibilita que los instrumentos de planeamiento urbanístico que, a la fecha en vigor de la LF 20/2002, hubieran sido aprobados inicialmente puedan adaptarse a las determinaciones contenidas en el nuevo artículo 54 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En base a esta disposición, el PEAU Milagrosa va a adaptarse a las nuevas determinaciones del artículo 54.

Por último, y en otro orden de cosas, las viviendas públicas que al amparo de las disposiciones legales citadas se concentran en la manzana, podrían servir -en el sentido inicialmente contemplado en el PEAU-, para resolver posibles realojos que, en su caso, pudiera exigir el desarrollo de futuras reformas interiores, ahora imprevisibles.

3.5.- Modificación de ARDUs y previsiones de PIGs

Como se describe en la Memoria Justificativa del PEAU, las denominadas Áreas de Reforma y Diseño Unitario ARDUs, responden a la voluntad de garantizar una concepción y diseño homogéneos de determinadas zonas de la trama urbana que son objeto de nueva ordenación y/o urbanización.

La eliminación de los ámbitos ZIP ha conllevado el ajuste de dos de tales áreas, los ARDU 2 Y ARDU 3, en tanto de la eliminación de la Unidad de Ejecución UE02, se traduce en la eliminación del ARDU 11.

ARDU 2.- De la eliminación de la ZIP1. 2 se deriva la imposibilidad de crear la plaza central prevista en ese ámbito, asociada, en su caso, a la construcción del nuevo centro cívico del barrio en el solar ahora ocupado por el Colegio Victor Pradera (Paderborn).

No obstante ello, dicha ARDU 2 se mantiene con otra configuración y menor dimensión, al objeto de crear un paseo adyacente al colegio que garantice la continuidad del corredor Este Oeste que articula Milagrosa-Centro con Milagrosa-Oeste, paliando el efecto barrera de la Avenida de Zaragoza mediante la creación de una plataforma sobreelevada sobre la calzada que facilite el tránsito peatonal entre uno y otro lado de la avenida.

ARDU 3.- La eliminación de la ZIP1.3 dificulta la transición y continuidad del eje Isaac Albéniz- Río Irati, así como la ampliación de la encrucijada de calles en ese enclave.

No obstante ello, dicha ARDU3 se mantiene, aún con una reducción de la superficie a urbanizar, al objeto de cualificar y homogeneizar el espacio en continuidad con las soluciones previstas en la ARDU2 adyacente.

ARDU 11.- La eliminación de la unidad de ejecución UE 02, conlleva la eliminación de la nueva ordenación prevista en el enclave recayente a la calle Blas de la Serna, entre esta vía y Juan María Guelbenzu. De ello se deriva un regreso a la ordenación actual y, por lo mismo, la eliminación de la ARDU 11, prevista en ese ámbito.

Proyectos de Intervención Global PIGs

En los distintos ámbitos ZIP, delimitados en el ámbito global de la denominada Zona de Intervención Preferente se preveían actuaciones de reforma interior y renovación de la edificación, así como, en su desarrollo, la redacción de Proyectos de Intervención Global PIG, de renovación, diferenciados de los Proyectos de Intervención Global PIG de Rehabilitación previstos en otros ámbitos.

La eliminación de los ámbitos ZIP y renovaciones de la edificación previstos inicialmente en los mismos, conlleva la desaparición de facto de los PIG de Renovación previstos.

Sin perjuicio de ello, se mantienen las normas particulares establecidas para regular su redacción, por si, en desarrollo del Plan pudieran delimitarse al efecto ámbitos de reforma interior que conllevaran renovaciones de la edificación.

3.6.- Nuevas Actuaciones de Dotación AD.

De la eliminación de los distintos ámbitos ZIP se derivan nuevas Actuaciones de Dotación en las siguientes parcelas:

- **Parcela 491/5**, correspondiente a Dámaso Zabalza 1, antes incluida en ZIP1.1. La altura actual de B+4 de la edificación existente, podría aumentar a B+7+A.
- **Parcela 180/5**, Juan María Guelbenzu 43, antes incluida en ZIP1.2. La altura actual de B+4 de la edificación existente, podría aumentar a B+7.
- **Parcela 1905/5**, Avenida de Zaragoza, antes incluida en ZIP1.2. Solar al que se asigna altura de B+7+A en el frente ante Avenida de Zaragoza, y B+4 en el resto.
- **Parcela 181/5**, Travesía Río Urrobi, antes incluida en ZIP1.2. La altura actual de B+3 podría pasar a B+4
- **Parcela 482**, Río Urrobi, antes incluida en ZIP1.4. El nuevo volumen de B+4 de altura, definido por sus nuevas alineaciones, exterior e interior, genera una edificabilidad superior a la asignada por el PM vigente en la denominada ZN-5.

Los aumentos de edificabilidad y número de viviendas, en relación con las previsiones actuales del planeamiento, derivados del aumento de altura y/o volumen edificado, se expresan de forma detallada en la tabla y fichas de las Actuaciones de Dotación correspondientes.

3.7.- Restauración de la trama. Nuevas alineaciones de la parcela 482

La eliminación del ámbito ZIP1.5, y la consideración de una alegación relativa a parte de dicho ámbito -exactamente la formulada en relación con el edificio incluido en la misma, recayente a Río Urederra-, ha conducido a un tratamiento diferenciado y autónomo de la ordenación en la parcela 482, recayente a Río Urrobi, en la que se ha entendido apropiado y suficiente -sin necesidad de recurrir a la definición de unidad de ejecución alguna-, la definición de nuevas alineaciones para la parcela: la alineación exterior, en continuidad con la alineación general de la calle, en orden a recomponer la trama urbana, y la interior, al objeto de liberar el fondo de la parcela como espacio público, accesible a través del pasaje existente adyacente a la parcela 481 colindante.

Las alineaciones -exterior e interior- definidas en la parcela se expresan gráficamente en el plano O5.3 ALINEACIONES.

3.8.- Régimen transitorio en la peatonalización de la Calle Santa Marta

En razón de la estimación de una alegación formulada en relación con la peatonalización de la calle Santa Marta, se ha adoptado una solución en que la condición preferentemente peatonal de la calle se hace compatible con la posibilidad de aparcar en uno de sus costados, siquiera en tanto la habilitación de aparcamientos públicos soterrados o en planta baja permita una peatonalización estricta de la calle.

En cualquier caso, la ordenación del PEAU, necesariamente esquemática, dependería finalmente de los criterios que mantenga al efecto el Servicio de Movilidad y de un análisis específico y detallado de cada zona.

4.- SUPERFICIES Y RATIOS DOTACIONALES

En la Memoria del proyecto PEAU aprobado inicialmente, se aportaban datos relativos a dotaciones públicas- Áreas libres y Equipamientos- tanto actuales como

resultantes de la ordenación propuesta, y, en función de los mismos, las ratios por vivienda correspondientes a Estado Actual y Ordenación PEAU.

En el proyecto del PEAU aprobado inicialmente, los datos globales correspondientes a Áreas libres y Equipamientos, y el conjunto de dotaciones agregadas, venían a ser los siguientes:

	Superficies actuales	Superficies Ordenación PEAU
ÁREAS LIBRES	69.341,79 m ²	79.079,81 m ²
EQUIPAMIENTOS	66.656,07 m ²	66.934,74 m ²
DOTACIONES AGREGADAS	135.997,86 m ²	146.014,55 m ²

Según tales datos, por lo que se refiere a ÁREAS LIBRES, el ratio actual -resultado de referir su superficie actual, de 69.341,79 m², a 7.262 viviendas existentes-, es de 9,55 m²/ vda, en tanto el ratio resultante de la ordenación aprobada inicialmente -resultado de referir la superficie de 79.079,81 m², correspondiente a las áreas libres contenidas en la misma, a 7.502 viviendas -resultado de sumar a las 7.262 existentes 240 nuevas viviendas previstas en Unidades de Ejecución, Complejo Inmobiliario y Actuaciones de Dotación-, venía a ser 10,89 m²/ vda.

Por lo que se refiere a EQUIPAMIENTOS el ratio actual -resultado de referir su superficie actual, de 66.656,07m², a 7.262 viviendas existentes-,es de 9,18 m²/ vda, en tanto el ratio resultante de la ordenación aprobada inicialmente -resultado de referir la superficie de 66.934,74 m², correspondiente a los equipamientos contenidos en la misma a 7.502 viviendas-, venía a ser de 8,92 m²/ vda, en razón de que aunque la superficie de suelo destinado a equipamientos aumenta ligeramente, lo hace también el número de viviendas.

Considerado el CONJUNTO AGREGADO DE DOTACIONES, el ratio dotacional actual -resultado de referir la superficie de 135.997,86 m², resultante de la suma de áreas libres y equipamientos a 7.262 viviendas existentes-, es de 18,73 m²/ vda., en tanto el ratio

resultante de la ordenación aprobada inicialmente -resultado de referir la superficie de 146.014,55 m², resultante de la suma de áreas libres y equipamientos previstos en la ordenación, a 7.502 viviendas contenidas en la misma, venía a ser de 19,46 m²/ vda,

Como se infiere de los índices resultantes, el ratio dotacional global de 19,46 m²/ vda, resultante de la ordenación resulta superior al ratio de 18,73 m²/ vda, correspondiente a la situación actual.

Superficies y Ratios resultantes de la nueva ordenación derivada de las modificaciones incorporadas al Plan a raíz del trámite de su información pública.

A raíz de las modificaciones incorporadas al documento aprobado inicialmente, los datos globales correspondientes a Áreas libres y Equipamientos, y el conjunto de dotaciones agregadas, venían a ser los siguientes:

	Superficies actuales	Superficies Ordenación PEAU
ÁREAS LIBRES	69.341,79 m ²	76.580,32 m ²
EQUIPAMIENTOS	66.656,07 m ²	68.702,74 m ²
DOTACIONES AGREGADAS	135.997,86 m ²	145.283,06 m ²

En relación con los datos anteriores, correspondientes a la ordenación aprobada inicialmente, los ratios dotacionales no sufren alteración sustancial a raíz de las modificaciones incorporadas al documento, pues, como puede apreciarse en los datos adjuntos, las superficies resultantes de la ordenación, tanto en materia de áreas libres, como de equipamientos -particularmente si se consideran de forma integrada- apenas varían en relación con las superficies anteriores.

Obviamente no cambia el ratio global relativo al estado actual, que, por lo mismo, sigue siendo de 18,73 m²/ vda.

Por lo que se refiere al ratio de la ordenación resultante de las modificaciones incorporadas al proyecto son el resultado de distintos trasvases de superficie entre áreas libres y equipamientos, que se traducen en pérdidas y ganancias no muy distintas de superficie.

ÁREAS LIBRES. Por lo que se refiere a Áreas libres, los cambios se concretan en la desaparición o reducción de los espacios siguientes:

	Saldo resultante
Plaza central Milagrosa (4.268,71 m ²), que en nueva ordenación se convierte en Paseo central (2.925,88 m ²) ARDU2. Reducción (4.268,71-2.925,88) m ²	-1.342,83
Encrucijada Manuel de Falla-Isaac Albéniz ARDU 3 (inicialmente 2.234,30 m ²) (a raíz de eliminación ZIP, 1.992,87 m ²).Reducción (2.234,30-1.992,87) m ²	- 241,43
Eliminación plaza prevista en la anterior UE02, (1.393,76 m ²), y permanencia espacio libre actual (1.003,40 m ²) (parc. 1951). Reducción 1.393,76-1.003,40) m ²	- 390,34
Eliminación patio interior Río Urrobi/ Río Urederra m ²	- 524,89
El cambio en Áreas libres se cifra en una reducción de superficie de m ²	- 2.499,49

De ello se inferiría que la superficie global de Áreas libres correspondiente a la nueva ordenación vendría a ser de **76.580,32 m²**, resultado de restar a los 79.079,81 m² iniciales 2.499,49 m².

El ratio global correspondiente a Áreas libres resultará de referir dicha superficie global de **76.580,32 m2 a 7.504 viviendas** totales que resultan de sumar a las 7.262 existentes, 242 nuevas viviendas ahora previstas en Unidades de Ejecución, Complejo Inmobiliario y Actuaciones de Dotación.

Según ello, **el ratio correspondiente a ÁREAS LIBRES, resultantes de la nueva ordenación viene a ser de 10,20 m2/ vda**, ligeramente inferior al anterior, pero superior, en cualquier caso, al ratio de 9,55 m2/ vda correspondiente a Áreas libres actuales.

EQUIPAMIENTOS. Por lo que se refiere a Equipamientos, los cambios vienen a ser los siguientes:

	Saldo resultante
Eliminación Centro cívico en plaza central (1460,00 m2), y permanencia del Colegio Paderborn (3.031,73 m2). Aumento (3.031,73-1.460,00) m2	+ 1.571,73
Reserva dotacional polivalente (289,71 m2) (previsión PM parcela 1950) m2	+ 289,71
Disminución equipamiento dotación de la UE-1 en la calle Río Salado Antes 203,94 m2, ahora 101,51 m2. Reducción (203,94-101,51) m2	- 102,43
El cambio en Equipamientos se cifra en un aumento de superficie de m2	+ 1.768,00

De ello se inferiría que la superficie global de Equipamientos correspondiente a la nueva ordenación vendría a ser de **68.702,74 m2**, resultado de sumar a los 66.934,74 m2 iniciales 1.768,00 m2.

El ratio global correspondiente a Áreas libres resultará de referir dicha superficie global de **68.702,74 m2 a 7.504 viviendas** totales que resultan de sumar a las 7.262 existentes, 242 nuevas viviendas ahora previstas en Unidades de Ejecución, Complejo Inmobiliario y Actuaciones de Dotación.

Según ello, **el ratio correspondiente a EQUIPAMIENTOS resultantes de la nueva ordenación viene a ser de 9,15 m2/ vda**, ligeramente superior al anterior, y prácticamente igual al ratio de 9,18 m2/ vda correspondiente a Equipamientos actuales.

DOTACIONES AGREGADAS. Considerado el CONJUNTO AGREGADO DE DOTACIONES, el ratio dotacional actual -resultado de referir la superficie de 135.997,86 m2, resultante de la suma de áreas libres y equipamientos a 7.262 viviendas existentes-, es de 18,73 m2/ vda., en tanto **el ratio resultante de la nueva ordenación** resultante de los cambios incorporados al documento, -resultado de referir la superficie global de 145.283,06 m2, resultante de la suma de áreas libres y equipamientos previstos en la nueva ordenación, a 7.504 viviendas contenidas en la misma (7.262+242), **viene a ser de 19,36 m2/ vda**, ligeramente superior al anterior correspondiente a la ordenación contenida en el proyecto aprobado inicialmente.

Como se infiere de los índices resultantes, el ratio dotacional global de 19,36 m2/ vda, resultante de la nueva ordenación, resulta, en cualquier caso, superior al ratio de 18,73 m2/ vda, correspondiente a la situación actual.

5.- JUSTIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que se contempla en el artículo 54 del DFL 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ha sido objeto de modificación durante la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana.

La Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento del parque de vivienda protegida ha modificado el artículo 54 del TRLFOTU, determinaciones sobre vivienda sobre vivienda, que ha quedado redactado del siguiente modo:

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

a) En municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes: el 50% de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 3, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el apartado 4.c) del presente artículo.

No obstante lo anterior, salvo en los municipios incluidos en el ámbito de planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el Boletín Oficial de Navarra de la aprobación definitiva del Plan Municipal, los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno, ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 30 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.

b) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 2.000 habitantes e inferior a 10.000 habitantes: el 35% de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización, dotación y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 10, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno.

No obstante lo anterior, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el Boletín Oficial de Navarra de la aprobación definitiva del Plan Municipal, los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno, ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 10 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.

c) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población inferior a 2.000 habitantes: el 20% de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 25, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno.

2. El incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número fijado por la nueva ordenación prevista y el previamente establecido por el planeamiento territorial o urbanístico. En el caso de actuaciones de sustitución edificatoria, aun manteniendo el uso urbanístico preexistente, el incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre

el número de nuevas cédulas de habitabilidad emitidas y las existentes con anterioridad.

3. El cumplimiento del estándar de porcentaje mínimo obligatorio de vivienda protegida deberá garantizarse en la misma zona o área de reparto. Cuando ello no fuera posible o recomendable por razones socio urbanísticas podrá garantizarse en otras zonas, áreas de reparto o unidades de ejecución, siempre que se cumpla el requisito de aprobación de las determinaciones que garanticen dicho porcentaje con carácter previo o simultáneo al de vivienda libre y que exista justificación suficiente. A tal fin, será preciso prever, como mínimo, lo relativo a la delimitación de los sectores, el número máximo de viviendas, el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento asignado a cada tipología y los coeficientes de homogeneización. Además, el departamento competente del Gobierno de Navarra podrá requerir un estudio o análisis de viabilidad económica de la ordenación de vivienda protegida como condición previa a su aprobación.

La fijación de estos usos residenciales se deberá concretar en la sectorización derivada de la ordenación estructurante, y se mantendrá con carácter de mínima en posteriores modificaciones y revisiones del planeamiento municipal. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo o los instrumentos de gestión urbanística fijarán en cada caso las parcelas concretas que se adscriben a tales usos residenciales.

4. En la distribución interna del estándar mínimo de vivienda protegida a que se refieren los apartados precedentes:

a) Al menos un 60% del total de las viviendas deberán ser de protección oficial (VPO), salvo si el número de viviendas es igual o inferior a 3, en cuyo caso el 100% deberán ser de protección oficial.

b) Asimismo, en los municipios señalados en los apartados 1.a) y 1.b) del presente artículo, cuando el número de viviendas de protección oficial resultantes sea igual

o superior a 10, como mínimo el 30% de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento.

c) En las actuaciones de dotación y sustitución, las nuevas viviendas creadas en edificios donde la mayoría de las viviendas, en número, tuvieran la calificación de viviendas protegidas, deberán ser necesariamente viviendas protegidas del mismo tipo que la mayoría de las viviendas del edificio durante el tiempo que pese sobre la mayoría de las viviendas preexistentes la limitación de precio de venta y renta.

En los casos de instrumentos de planeamiento en tramitación, como es el caso del PEAU Milagrosa, la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, ha introducido en el TRLFOTU la Disposición Transitoria Séptima, que posibilita que los instrumentos de planeamiento urbanístico que, a la fecha en vigor de la LF 20/2002, hubieran sido aprobados inicialmente puedan adaptarse a las determinaciones contenidas en el nuevo artículo 54 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En base a esta disposición, el PEAU Milagrosa va a adaptarse a las nuevas determinaciones del artículo 54.

A efectos de determinar la nueva capacidad residencial que resulta en el PEAU Milagrosa se han considerado el incremento de edificabilidad residencial (respecto al planeamiento vigente) de (i) la Unidad de Ejecución, (ii) de las actuaciones de dotación y (iii) del ámbito AC3:

INCREMENTO CAPACIDAD RESIDENCIAL PEAU MILAGROSA	
	Incremento nº viviendas
1. UNIDADES DE EJECUCIÓN	6
2. COMPLEJO INMOBILIARIO AC 3	122
3. ACTUACIONES DE DOTACIÓN	114
TOTAL INCREMENTO Nº VIVIENDAS PEAU	242

Aplicando el estándar mínimo de vivienda protegida, el número de viviendas que necesariamente deben de ser protegidas es el siguiente:

VIVIENDA PROTEGIDA: 50% DEL INCREMENTO CAPACIDAD RESIDENCIAL	121
VPO: 60%	73
De las VPO, al menos el 30%: viviendas en régimen de arrendamiento	22

La parcela concreta que se adscribe a tales usos residenciales es la parcela AC3:

VIVIENDA PROTEGIDA PEAU		
AC3		
VPO	122	Régimen de arrendamiento
TOTAL	122	

La previsión de que en la parcela AC3 coexistan, junto con los usos dotacionales públicos, uso de vivienda protegida es coherente con la Disposición Adicional Cuarta del TRLFOTU, que posibilita destinar a la construcción de vivienda protegida hasta un 5% de la superficie destinada a dotaciones locales por el planeamiento, siempre y cuando se asegure el mantenimiento de la citada superficie dentro del patrimonio de la Entidad Local.

6.- PLAN DE ETAPAS

A raíz de la desaparición de los ámbitos ZIP -en concreto, de los ámbitos ZIP1.2 Y ZIP1.3 en que se preveía la ejecución de dotaciones-, varían las previsiones del PLAN DE ETAPAS propuesto inicialmente, en los términos siguientes:

1. REURBANIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS

Las previsiones del Plan inicial no sufren alteración alguna.

2. ÁREAS LIBRES/ CUALIFICACIÓN PLAZAS.

Vienen a minorarse las correspondientes a las actuaciones previstas en el ámbito ZIP1.2, esto es, ejecución de Plaza y entorno de Centro Cívico (ARDU2), y la correspondiente a

urbanización de la plaza Manuel de Falla-Río Urrobi-Albéniz (ARDU3), en razón de que los espacios libres a construir resultan de menor dimensión a la prevista inicialmente.

Desaparece la inversión correspondiente a la nueva plaza prevista inicialmente ante Blas de la Serna, en el ámbito de la UE02, unidad que se elimina.

3. EQUIPAMIENTOS.

Desaparece la inversión correspondiente al Centro Cívico previsto inicialmente en el ámbito ZIP1.2, en que actualmente se ubica el Colegio Victor Pradera (Paderborn), cuya permanencia en su enclave actual ha sido confirmada por el Departamento de Educación.

En sentido contrario, se produce una inversión complementaria, correspondiente al valor estimado del antiguo cine Guelbenzu y locales adyacentes, en razón de que su obtención se apoya ahora en el sistema de expropiación, cuando antes se obtenía en el proceso de reparcelación de la unidad de ejecución UE02, que ha sido eliminada, a raíz de la estimación de una alegación formulada por sus propietarios.

4. APARCAMIENTOS

Desaparecen las inversiones correspondientes a la construcción, tanto del aparcamiento central a construir en el subsuelo de la plaza pública en el ámbito ZIP1.2, eliminado como del aparcamiento a construir en el ámbito de la UE-02, también eliminada.

El nuevo Plan de Etapas se expresa en un cuadro -adjunto a la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica del Plan-, en que se reflejan los períodos destinados al desarrollo del Plan, y las inversiones estimadas para la ejecución de las actuaciones previstas.

Como puede apreciarse en dicho cuadro, la modificación del plan de etapas no afecta tanto al orden de ejecución de las intervenciones en la secuencia temporal en que se habían previsto, cuanto al presupuesto estimado de las mismas.

7.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

Como resulta preceptivo, en la documentación del PEAU se incluyen la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica, cuyo contenido responde a las modificaciones de planeamiento incorporadas al Plan, expuestas y justificadas en epígrafes anteriores.

8.- ESTUDIOS INCLUIDOS EN EL PEAU

Las modificaciones incorporadas al PEAU no resultan significativas, ni, por lo mismo, pueden considerarse sustanciales, en relación con el contenido de los distintos estudios e informes sectoriales que acompañan a su documentación, por lo que estos no son objeto de modificación.

- **Estudio de Movilidad generada**

El análisis y conclusiones del estudio no varían sustancialmente pese a los cambios de ordenación derivados del trámite de Información Pública, por cuanto, aunque a raíz de la eliminación del ámbito ZIP1.2, no se creará en la zona central del barrio la plaza propuesta inicialmente, ni el aparcamiento público previsto en su subsuelo, éste podrá ejecutarse, con idéntica magnitud a la prevista -asociado a la construcción del nuevo centro cívico y plaza correspondiente- en la parcela dotacional AC1, situada en el límite Sur del PEAU.

- **Evaluación Ambiental Simplificada**

El contenido del Estudio ambiental no sufre cambios que puedan considerarse sustanciales, toda vez que las modificaciones incorporadas al Plan aprobado inicialmente, tras su exposición pública, no afectan de forma significativa a las propuestas globales de recuperación y restauración ambiental del barrio.

- **Informe de impacto de género**

Las modificaciones incorporadas al Plan no afectan a su contenido en lo relativo a género, por lo que debe entenderse que el informe correspondiente no requiere modificación alguna.

ANEXO A LA MEMORIA.

RESPUESTA A LOS INFORMES SECTORIALES FORMULADOS AL PEAU

Los informes formulados al proyecto del PEAU aprobado inicialmente, durante el período de su exposición pública, emitidos por distintos organismos e instancias de la Administración – trasladados por Gerencia de Urbanismo al equipo redactor-, han sido los siguientes:

- Informe del SERVICIO DE TRANSPORTE DE LA MCP. 30 de noviembre de 2021
- Informe del SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS DE LA MCP. 2 de septiembre de 2021
- Informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE. 6 de agosto de 2021
- Informe del SERVICIO DE VIVIENDA de OT Gobierno de Navarra. 13 de septiembre de 2021
- Informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. AENA 11 de febrero de 2021
- Informe del DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN del Gobierno de Navarra. 28 de junio de 2021

El equipo redactor del PEAU ha dado respuesta a los informes emitidos, sometiendo la misma a la consideración de Gerencia Municipal de Urbanismo, en los términos siguientes:

- **INFORME DEL SERVICIO DE TRANSPORTE DE LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA. MCP**

En el informe del Servicio de Transporte de la MCP, se hace, en primer término, una exposición resumida de las propuestas del PEAU, centradas básicamente en aspectos relativos a la reforma y reurbanización del espacio público asociada a un nuevo régimen de uso de las calles planteado al objeto de facilitar la coexistencia peatón-vehículo, así como a las previsiones y/o sugerencias relativas a transporte público.

A continuación, se hace un análisis de las propuestas del PEAU, cuyo contenido glosaremos siguiendo el orden en que aparece formulado en el informe, dando cuenta de las soluciones que, a nuestro juicio, en su caso, cabría incorporar a la ordenación inicialmente prevista en el Plan.

1. En relación con la propuesta del Plan relativa a la mejora del transporte nocturno, de la lectura del informe se infiere que la MCP viene a compartirla, en la medida en que alude a la existencia de un proyecto destinado a mejorar el servicio nocturno, aunque se indica que dicho proyecto ha quedado temporalmente en suspenso en razón de los efectos de la pandemia.
2. Se valora positivamente en el informe de MCP la especialización del viario propuesta en el Plan, que encajaría, se dice en el informe, con las necesidades del transporte público, aunque se echan en falta medidas de discriminación positiva a favor del transporte público. Baste señalar en relación con esa crítica, que dicha discriminación deberá apoyarse más en medidas de gestión del tráfico, y no tanto, o exclusivamente, en la concepción y diseño del sistema viario, que además de coadyuvar al refuerzo del transporte público, responde al objetivo global de atemperar el tráfico rodado haciendo más amable el espacio público; dicho sea esto, en relación con las medidas propuestas en el ámbito de los ARDUs de Avenida de Zaragoza y calle Tajonar, donde las plataformas sobreelevadas sobre la calzada, además de calmar la circulación de cualquier tipo, proporcionan seguridad y coadyuvarán a facilitar la articulación transversal entre las distintas zonas que conforman el barrio. Piénsese que el calmado de tráfico inherente a esas plataformas, más allá de que pueda afectar también al transporte público en los limitados enclaves en que se plantean, genera una disuasión innegable en el transporte privado, de la que se beneficiará en último término el transporte colectivo.
3. Se indican y analizan de forma detallada, los ejes radiales y perimetrales del PEAU que resultan adecuados para el transporte público.

Por lo que se refiere al análisis de la calle Abejeras, es necesario advertir que el PEAU no plantea un cambio del sentido del tráfico en esa calle, y si se ha expresado así, como se observa en el Informe de MCP, se trata de un error de expresión gráfica del Plan, que se impone subsanar, pues compartimos el análisis de las consecuencias que dicho cambio de sentido tendría para el tráfico en general y el transporte público en particular.

4. Por lo que se refiere a la Avenida de Zaragoza, cabría asignar un carril específico para el transporte público en el sentido solicitado por MCP -a estudiar en cualquier caso, con el servicio municipal de tráfico-, pues en último término, contribuiría a calmar el tráfico y disuadir al vehículo privado que habría de utilizar vías periféricas aun para alcanzar el centro de la ciudad.

A esa misma idea de atemperar el tráfico -aún a costa de afectar al transporte público, que habrá de acomodar también su funcionamiento a una movilidad que haga prevalecer a peatón y transporte no motorizado-, responde la propuesta de “puentear” la calzada de la Avenida de Zaragoza, con una plataforma de rasante y textura en continuidad con los espacios peatonales que la flanquean. La propuesta de dicha plataforma en continuidad -análoga por otra parte a la planteada en Tajonar-, no puede ser analizada sino desde la óptica de una movilidad sostenible, y el criterio, inherente al PEAU, de integrar espacios adyacentes hoy inconexos, en buena medida dotacionales, facilitando el tránsito peatonal; no tendría sentido pues, eliminar la ordenación y solución propuesta, por más que resulte necesario garantizar un tránsito fluido del transporte público, y desarrollar su diseño y soluciones materiales -que, en todo caso exceden propiamente al planeamiento-, en el sentido apuntado con distintos ejemplos en el informe de MCP.

5. Por lo que se refiere la calle Tajonar, no cabe sino transcribir cuanto se ha expuesto en el punto anterior, en relación con la Avenida de Zaragoza.

6. En lo que se refiere a los ejes Julián Gayarre-Sebastián Albero y Avenida Sancho el Fuerte-calle Sangüesa, en el informe se reconoce que en la medida en que el PEAU mantiene sus condiciones actuales, permitirían seguir prestando un servicio adecuado al transporte público.
7. Eje Buenaventura Íñiguez-Río Queiles-Monjardín. Se reconoce en el informe que en dicho eje -sustancial en la red de transporte público-, se mantiene el tráfico rodado como en la actualidad, aunque se advierten las dificultades que podría suponer la plataforma de rasante unitaria planteada en un cruce de peatones y ciclistas en la calle Monjardín, en la “trasera” se dice de los edificios inteligentes.

Siendo cierto, como se advierte en el informe, que a diferencia de lo que sucede en la Avenida de Zaragoza y la calle Tajonar, en la calle Monjardín no existen actuaciones urbanísticas adyacentes a uno y otro lado de la vía que justifiquen dicha solución, también lo es que la medida contribuiría a facilitar la transición peatonal y ciclista entre Santa María la Real y zona norte y centro de la Milagrosa, hoy separadas por vacíos funcionales y vías de tráfico rápido, como la calle Monjardín, cuya sección responde a exigencias del vehículo y cuya pendiente no contribuye precisamente a moderar el tráfico. La plataforma prevista tendría, pues, sentido, aunque, como en el caso de Avenida de Zaragoza y Tajonar -por cierto, también vías en pendiente-, su diseño deba considerar la deseable fluidez del transporte público, a cuyo efecto, las rampas de acuerdo entre rasantes de zona de rodadura y plataforma habrán de ser de cierta longitud y pendiente suave, pues, en último término, más allá de que dicho diseño no suponga un freno apreciable al tráfico rodado, la solución pretende advertir que en el ámbito de las plataformas propuestas la prevalencia es de peatón y bicicletas.

En relación con todo ello, se comprende la inquietud del Servicio de Transporte de la Mancomunidad, pero se impone recordar que, en todo caso, el diseño último y los tratamientos materiales de las soluciones previstas corresponde propiamente a los futuros proyectos de urbanización y, en ningún caso al planeamiento, que se limita a definir el carácter y prevalencia funcional de los espacios.

Nada que objetar a la sugerencia recogida en el informe de que pueda existir un tratamiento diferencial a favor del servicio de taxi, en relación con el acceso al barrio y utilización del viario público, aunque, en último término, esa discriminación corresponde propiamente a la gestión del tráfico y no exactamente al planeamiento.

Se impone atender, a nuestro juicio, las sugerencias contenidas en el informe de MCP, que, en buena medida, exigen, no tanto medidas correctoras de la ordenación propuesta -salvo en el sentido de mantener el régimen de tráfico actual de la calle Abejeras, en la que el tráfico no cambiará de dirección, tal como se requiere desde el Servicio de Transporte-, cuanto aclaraciones acerca de las soluciones propuestas, que a nuestro juicio deben mantenerse, sin perjuicio de que su desarrollo en base a futuros proyectos de urbanización, responda a las sugerencias de MCP.

En relación con ello, procede estimar las peticiones formuladas, tanto en relación con el mantenimiento del sentido de tráfico de la calle Abejeras, como a la habilitación de un posible carril-bus en la Avenida de Zaragoza, que, en cualquier caso, habría de validar el servicio municipal de tráfico, como las sugerencias y propuestas relativas al diseño y soluciones constructivas a adoptar en el sistema viario, que en la medida en que no competen tanto al planeamiento, cuanto a futuros proyectos de urbanización, podrían traducirse en normas específicas a incorporar a las ordenanzas de urbanización.

Estimadas en el sentido expuesto las peticiones del informe de MCP, consideramos que el PEAU podría ser objeto de informe favorable

- **INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS DE LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA. MCP**

En el informe del Servicio de Infraestructuras de MCP, que es favorable en relación con el contenido del PEAU en la materia, comienzan describiéndose a grandes rasgos las propuestas del Plan aludiéndose, en términos generales, a sus objetivos y estrategias relativas a la reurbanización del espacio público y reformas en vías de tráfico, y, en

particular, a los Ámbitos de Reforma y Diseño Unitario ARDUs, delimitados al efecto de garantizar la homogeneidad material del espacio urbano.

Se destaca en el informe que en la Memoria del PEAU viene a indicarse que, sin perjuicio de aquellas que puedan depender de servicio municipales, las propuestas en materia de infraestructuras habrán de ser validadas por las correspondientes entidades de servicio. Y, en sentido análogo, las determinaciones recogidas en la normativa del Plan, en cuyo artículo 96 Infraestructuras se establece que los nuevos proyectos de urbanización se integrarán sin solución de continuidad en la estructura de redes generales..., advirtiéndose que en la medida en que las previsiones del PEAU en la materia tienen carácter esquemático, podrán ser objeto de adaptación justificada en los proyectos de urbanización.

Por lo que se refiere al Análisis de la propuesta del Plan, se advierte desde el informe de MCP que las obras de reurbanización conllevarán afecciones sobre las canalizaciones de saneamiento y abastecimiento, y se recuerda que en las ordenanzas relativas a ambas redes, se establece que en los proyectos de urbanización en los que se vean afectadas conducciones, acometidas,... serán responsabilidad del promotor las intervenciones que puedan exigir dichos servicios y el coste de las mismas.

Se advierte también que en actuaciones de reurbanización la Mancomunidad analiza la intervención en entornos de redes unitarias, en orden a su separación, y, en razón de las condiciones que presentan las redes existentes, puede intervenir aprovechando las actuaciones de obras de urbanización y/o reurbanización del espacio público.

En el informe los planos de Información aportados por el PEAU se consideran correctos y ajustados a los criterios de intervención, sin perjuicio de que el alcance de las intervenciones deba concretarse en las actuaciones de intervención/reurbanización que puedan plantearse.

Se indica en el informe que, pese a que en la normativa se aluda a los trazados y previsiones dimensionales de las redes generales existentes establecidas en el Plan, no se reflejan tales trazados y dimensiones, limitándose el plan a marcar calles o tramos en que debe acometerse la renovación.

En relación con esa observación, baste señalar que, finalmente, se consideró pertinente no condicionar, ni aún con carácter esquemático, el diseño y dimensionamiento de futuras redes, confiando su definición a los proyectos de urbanización que puedan implementarse, siempre bajo la tutela y control de la propia Mancomunidad, que, en último término, como se ha adelantado, habrá de validarlos.

Se indica, por último, que la propuesta del PEAU en lo relativo a infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, se considera correcta, y, por lo mismo, el informe se considera favorable, aunque, al tiempo, se recuerde, que de acuerdo con lo regulado al efecto en las ordenanzas de la MCP, antes de ejecutar cualquier tipo de obra que pudiera afectar a sus redes, deba contarse con la aprobación de la Mancomunidad.

En razón de la condición favorable del informe, no se requiere, en principio, modificación alguna del PEAU en materia de infraestructuras que competan a la MCP.

- **INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA**

El informe de la Dirección General de Medio Ambiente se limita a recordar que, en razón de las competencias que tienen atribuidas las entidades locales en relación con la aprobación definitiva de los instrumentos de planificación territorial y urbanística, estas “actuarán como órgano ambiental a los efectos de lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Ley 21/2013 de 9 de marzo de Evaluación Ambiental, por lo que, dado que el PEAU es un instrumento urbanístico de competencia municipal, procede la devolución al Ayuntamiento de Pamplona, de la solicitud hecha por este a Medio Ambiente”.

- **INFORME DEL SERVICIO DE VIVIENDA DEL DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL GOBIERNO DE NAVARRA**

El Servicio de Vivienda ha emitido informe respecto a los aspectos residenciales y de previsión de vivienda protegida en el PEAU Milagrosa.

En dicho informe se señala que (I) las actuaciones de dotación producen un incremento de la capacidad residencial, por lo que las mismas deben considerarse en el cómputo global como incremento de edificación residencial para la justificación del cumplimiento del estándar de vivienda protegida. Y (II) solicitan justificación de que el cambio de uso a vivienda de locales no supone un incremento de la capacidad residencial o, en caso contrario, incorporarlas a la justificación del estándar de vivienda protegida.

En respuesta a este informe, indicar que, siguiendo el criterio del Servicio de Vivienda, se incorporan las actuaciones de dotación en el cálculo de incremento de edificación residencial para el cálculo del estándar de vivienda protegida.

Por lo que se refiere al cambio de uso a vivienda de locales, el PEAU Milagrosa, en su normativa, remite en cuanto a los usos de las plantas bajas de la edificación destinada a uso residencial al régimen y tablas de compatibilidades de los usos establecidos al efecto en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal. Y en la zona de Eje Comercial Preferente, el uso residencial en plantas bajas queda permitido en tanto no supere la ocupación residencial con uso de vivienda en cuantía superior al 50%. Para la cuantificación del 50% se estará a lo dispuesto en la regulación de usos del Plan Municipal.

El Ayuntamiento de Pamplona, en el año 2014 procedió a tramitar una Modificación del artículo 28 de la Normativa del Plan Municipal para , entre otras cosas, posibilitar la implantación del uso residencial en la planta baja en parcelas con uso pormenorizado residencial colectivo.

Por consiguiente, la posibilidad de cambio de uso ya está contemplada en el Plan Municipal vigente, por lo que, caso de operar el cambio de uso, no se producirá un incremento de la capacidad residencial.

En otro orden de cosas, se impone señalar que el Ayuntamiento -al amparo de lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima, recientemente introducida en el TRLFOTU, que posibilita que los instrumentos de planeamiento urbanístico que, a la fecha en vigor de la LF 20/2002, hubieran sido aprobados inicialmente puedan adaptarse a las determinaciones contenidas en el nuevo artículo 54 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública- ha decidido que el PEAU Milagrosa se adapte a las nuevas determinaciones del citado artículo 54.

Según ello, el PEAU, atiende las exigencias relativas a vivienda protegida en relación con el incremento de la capacidad residencial prevista, de acuerdo con el nuevo porcentaje mínimo y términos establecidos al efecto en el citado artículo, aumentando significativamente, a un tiempo, el número de viviendas en régimen de arrendamiento, al amparo de lo establecido al efecto en la Disposición Adicional Cuarta introducida en el TRLFOTU.

- **INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. AENA**

El informe de la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Estado, se refiere expresamente a las servidumbres aeronáuticas que puedan afectar al PEAU en redacción.

Se recuerda, en primer término, el carácter preceptivo y vinculante del informe, y en relación con ello, se indica que, en supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Se recuerdan a continuación la Normativa aplicable y Criterios de referencia en materia de Servidumbres aeronáuticas, y se analizan las posibles afecciones de dicha normativa sobre el territorio objeto de planeamiento, indicándose, con carácter general, en relación con ello:

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

“El Plan Especial de Actuación Urbana PEAU de la UI. XIX Barrio de La Milagrosa” deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

Se indica a continuación, en el informe analizado, que el ámbito de estudio se encuentra afectado por la denominada Superficie Horizontal Interna, y viene a constatarse que teniendo en cuenta las cotas del terreno, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, resultaría que, aún en el punto más desfavorable del ámbito de estudio -exactamente el ámbito de la unidad de ejecución UE02 en que la altura de la edificación alcanzaba PB+10-, hay cota, en principio suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, que, en cualquier caso, se recuerda, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres. Esa constatación resulta tanto más firme si se considera que a raíz de cambios sobrevenidos, la unidad UE02 se ha eliminado, y la altura en su ámbito, será la de la edificación actual, de altura notablemente menor a la propuesta inicialmente.

En base al análisis y consideraciones expuestas se informa favorablemente el Plan Especial de Actuación Urbana PEAU ...de la Milagrosa, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando -se dice- las construcciones propuestas....no vulneren tales servidumbres.

En todo caso, y más allá de que el informe resulte favorable, atendiendo a las indicaciones y requerimientos efectuados, se incorporan a la documentación del PEAU, tanto el plano de Servidumbres Aeronáuticas a que se hace referencia como, en general, cuantas prescripciones reguladoras se indican en el informe, que se integran en la Normativa Urbanística Particular..

- **INFORME DEL DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO DE NAVARRA**

El informe se limita a contestar a la petición realizada por el Ayuntamiento con objeto de conocer los planes del Departamento de Educación respecto al Colegio Público de Infantil y Primaria Paderborn- Víctor Pradera de Pamplona, y traslada formalmente al Ayuntamiento que “el citado centro continuará afectado educativamente en los próximos cursos académicos sin novedad alguna al respecto a la consideración y obligación del Departamento... de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la educación, como hasta el momento actual”

De acuerdo con el informe emitido por el Departamento de Educación, se impone reconsiderar la previsión inicial del PEAU, que contemplaba la construcción del nuevo centro cívico del barrio de la Milagrosa en el enclave actualmente ocupado por el Colegio Paderborn-Víctor Pradera, eliminando dicha propuesta de la ordenación del Plan.

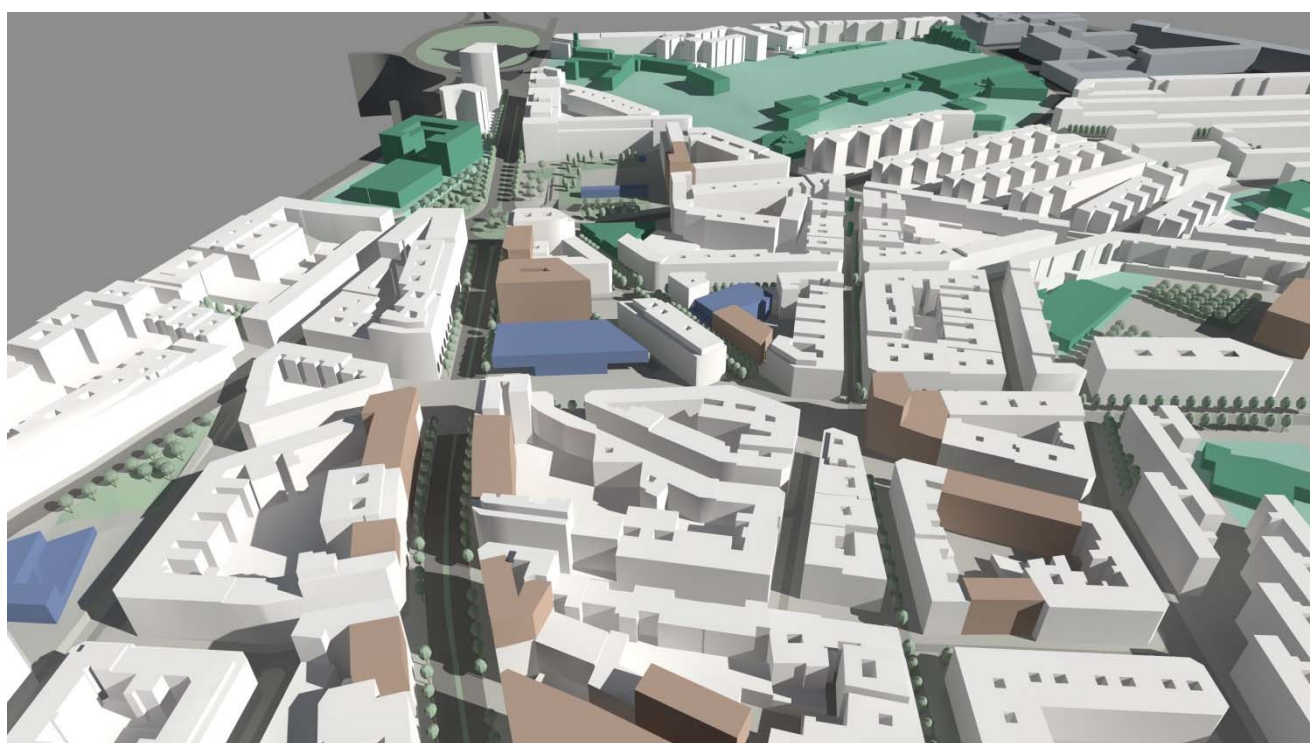
Pamplona octubre de 2022

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA/ IRUÑEKO UDALA GERENCIA DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PEAU DE LA UI. XIX BARRIO DE LA MILAGROSA

DOCUMENTO PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

OCTUBRE 2022



NORMATIVA URBANISTICA GENERAL Y PARTICULAR

REDACTORES

SIGIFREDO MARTÍN
Arquitecto

JESÚS MARI RAMÍREZ
INMACULADA ARAGON
Abogados

COLABORADORES

CURRO BLASCO
Arquitecto

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA MILAGROSA.

NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

INDICE

TITULO I.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL	1
TITULO II.- RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	4
CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
CAPITULO II.- CALIFICACIÓN	
CAPITULO III.- APROVECHAMIENTO	
TITULO III.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL	10
CAPITULO I.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	
CAPITULO II.- GESTION	
CAPITULO III.- ACTUACIONES DE DOTACIÓN	
TITULO IV. EDIFICACIÓN EXISTENTE	19
CAPITULO I.- REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN	
CAPITULO II.- CATEGORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	
CAPITULO III.- ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	
TITULO V.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y AMBIENTAL	25
CAPÍTULO I.- CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	
CAPITULO II.- REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	
TITULO VI. - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	27
CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE VOLUMEN	
CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE ESTETICA	
CAPITULO III.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES	
CAPITULO IV.- EFICIENCIA ENERGETICA	
TITULO VII.- NORMATIVA DE URBANIZACION Y REFORMA	39
TITULO VIII.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO	43
TITULO IX.- SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS.....	44

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LAS NORMAS

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer y regular el régimen urbanístico de los suelos y edificaciones incluidos en el ámbito del presente PEAU, en los que serán de aplicación, salvo determinación distinta de carácter general y rango superior.

ARTÍCULO 2. MARCO LEGAL

El marco legal del Plan Especial de Actuación Urbana es el establecido en los artículos 61 y 62 del DFL 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, DFL 1/2017 LFOTU), así como el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

1. Las determinaciones del presente PEAU tendrán carácter normativo en el ámbito definido gráficamente en el plano de ordenación O.1, Ámbito.
2. En todo aquello no previsto en estas normas, se estará a lo dispuesto en el Plan Municipal de Pamplona.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA

1. El Plan Especial de Actuación Urbana entrará en vigor una vez se hayan publicado en el Boletín Oficial de Navarra los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y la Normativa Urbanística del Plan y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y en el artículo 342 de la Ley Foral 6/1990 de Administración Local.
2. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias para ello.
3. Las determinaciones de este Plan Especial de Actuación Urbana son de aplicación general en el ámbito definido sin perjuicio de la pervivencia de la normativa más detallada de aquellas actuaciones aprobadas o estén en fase de aprobación para ámbitos concretos.

ARTÍCULO 5. PUBLICIDAD, EJECUTIVIDAD Y OBLIGATORIEDAD

1. El Plan Especial de Actuación Urbana es un documento normativo público, y por tanto ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en la sede de las oficinas municipales.
3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan Especial y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.
4. Las Administraciones Públicas y los particulares están obligados a cumplir las determinaciones y previsiones del presente Plan Especial.

ARTÍCULO 6. DOCUMENTOS NORMATIVOS

1. La aplicación de los documentos se efectuará con la siguiente jerarquía:
 - a) En primer lugar y con carácter vinculante la Normativa Urbanística General y Particular; y la documentación gráfica de ordenación.
 - b) En segundo lugar y sin carácter vinculante, el resto de documentos: la Memoria Informativa y Justificativa, la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica, el Estudio de Movilidad Generada, el Estudio de Afecciones Medioambientales, el Proceso de Participación Ciudadana, el Estudio de Impacto de Género y la documentación gráfica de Información.

ARTÍCULO 7. INTERPRETACIÓN

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 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 ámbito.
2. En el supuesto de contradicción entre la normativa escrita con la documentación gráfica, prevalecerá el contenido de la primera, salvo en los casos que se precise expresamente lo contrario. En caso de discordancia entre planos, prevalecerá aquel que específicamente regule el aspecto de ordenación de que se trate.

Las contradicciones o discrepancias entre determinaciones de documentos que constituyen el Plan Especial se resolverán por el Ayuntamiento de Pamplona en base a criterios y consideraciones de interés social, de valoración estética y funcional, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y de reducción del volumen edificado, o cualesquiera otras de similares características.

3. Las referencias a normativa o artículos concretos que se hacen se entenderán sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en el momento que se desarrollen las actuaciones previstas en el PEAU.

CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 8. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

1. La totalidad del suelo ordenado en el ámbito objeto de este Plan Especial se clasifica como suelo urbano.
2. Constituye suelo urbano no consolidado y, como tal, queda integrado en una Unidad de Ejecución, aquél para el que el PEAU prevé actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.
3. El resto del terreno queda categorizado como suelo urbano consolidado, en el que, en su caso, se prevén actuaciones edificatorias o actuaciones de dotación.

ARTÍCULO 9. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Los deberes y/o limitaciones de la ordenación y usos de los terrenos y construcciones propuestos en este Plan Especial no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar afecciones legales que definen el contenido normal de la propiedad, sin suponer ello limitaciones singulares.
2. Sólo constituyen vinculaciones o limitaciones singulares las que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa, o excedan de los deberes de conservación legalmente establecidos.
3. El deber de conservación de edificios y otros elementos, regulado en el presente Plan, no se considera, en ningún caso, limitación o vinculación singular.
4. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por cambio de planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el artículo 48.a) del RDL 7/2015 LSRU.
5. Dentro del ámbito del Plan Especial, los terrenos o edificaciones, sólo podrán agregarse, segregarse o parcelarse en las condiciones previstas en la presente Normativa.

CAPÍTULO II.- CALIFICACIÓN

ARTÍCULO 10. TIPOS DE USOS

1. Conforme a la regulación de usos del Plan Municipal de Pamplona, se establecen los siguientes tipos de usos:

- a) Criterio de “nivel de asignación territorial”
 - Uso global
 - Uso pormenorizado
 - Uso detallado

- b) Criterio de “compatibilidad de usos entre sí”
 - Principal
 - Permitido
 - Necesario
 - Tolerado
 - Prohibido

- c) Criterio de “funcionalidad”
 - Residencial: colectivo.
 - Productivo: actividad económica, comercio, oficinas.
 - Dotacional: sanitario, asistencial, docente, cultural, deportivo, recreativo, administrativo, religioso, residencia comunitaria, residencia eventual, mercado, dotacional complejo.
 - Espacios libres.

ARTÍCULO 11. USO GLOBAL

El uso global del ámbito del Plan Especial de Actuación Urbana es residencial colectivo.

ARTÍCULO 12. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

La calificación pormenorizada definida por este plan especial de actuación urbana para cada parcela, sin perjuicio de los usos detallados que coexisten en las distintas edificaciones, se refleja en el plano de ordenación O2, Calificación. Usos del suelo y edificación.

ARTÍCULO 13.- COMPATIBILIDAD DE USOS

La compatibilidad de usos se regulará de acuerdo con lo establecido en el Plan Municipal de Pamplona, sin perjuicio de las determinaciones reguladas en la normativa general y particular del presente Plan Especial de Actuación Urbana.

ARTÍCULO 14.- RÉGIMEN DE USOS

1.- Régimen general

El régimen general de usos será el previsto en el Plan Municipal de Pamplona, salvo determinaciones particulares establecidas en esta normativa.

2.- Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos aquellos que no cumplen las determinaciones establecidas al efecto en la presente Normativa. En los edificios y locales en que, con anterioridad a la aprobación inicial del Plan, existiesen usos prohibidos, solo podrán realizarse obras de adaptación y adecuación de la actividad a Normativas vigentes.

ARTÍCULO 15. PLANTA BAJA DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES

1. En cuanto no se determine expresamente otra cosa, los usos de las plantas bajas de la edificación destinada a uso residencial se regularán de acuerdo con el régimen y tablas de compatibilidades de los usos establecidos al efecto en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal.

2. **Uso residencial en Planta Baja en Eje Comercial Preferente.** En las edificaciones existentes con uso residencial en planta baja, en las zonas señaladas como “Eje Comercial Preferente”, el uso residencial será permitido en tanto no supere la ocupación residencial con uso de vivienda en cuantía superior al 50% o si existiera un tanto por ciento mayor será el porcentaje de uso residencial existente legalmente. Para la cuantificación del 50% se estará a lo dispuesto en la regulación de usos del Plan Municipal.

ARTÍCULO 16. USO COMERCIAL

Ejes Comerciales Preferentes

1. Se califican como Ejes Comerciales Preferentes, a los efectos de la regulación de usos en las plantas bajas de los edificios incluidos en su ámbito, los ejes urbanos definidos por las calles Isaac Albéniz/Río Irati, y Manuel de Falla/Río Urrobi, y calle Tajonar delimitados al efecto en el plano de ordenación Proyecto O9 ACTIVIDAD ECONÓMICA.

En las plantas bajas de la edificación que conforma esas vías, se reconoce como propio el uso comercial, así como, en general, en cuanto compatibles con el mismo, los usos terciarios. Se prohíben, en cuanto incompatibles con su vocación comercial, almacenes, talleres y garajes y aquéllos que por su naturaleza o destino resulten semejantes, excepto los preexistentes en la fecha de aprobación del Plan Especial.

2. El uso residencial en plantas bajas queda permitido en tanto no supere la ocupación residencial con uso de vivienda en cuantía superior al 50%. Para la cuantificación del 50% se estará a lo dispuesto en la regulación de usos del Plan Municipal.

ARTÍCULO 17. USO GARAJE

1. El uso de garaje en sótano se permite en todo el ámbito del PEAU.

2. Se permite el uso garaje en planta baja de las edificaciones, en las condiciones establecidas al efecto en este artículo, excepto en los Ejes Comerciales Preferentes y en la zona de Milagrosa Norte, ámbitos ambos en los que el uso de garaje de planta baja está prohibido.

3. Podrán destinarse a garaje, en cuantas zonas no aparezca expresamente prohibido dicho uso, las plantas bajas de la edificación que, en razón de su superficie y configuración, puedan acoger, cuando menos, diez plazas de aparcamiento.

4. En cuanto no se regule de forma distinta, será de aplicación lo establecido en el Plan Municipal de Pamplona.

ARTÍCULO 18. USOS DOTACIONALES. EQUIPAMIENTOS.

1. El sistema general de equipamientos, representado gráficamente en el plano de ordenación Equipamientos y Espacios libres, comprende el conjunto de dotaciones existentes o propuestas más significativas del ámbito.

2. Salvo determinaciones específicas del Plan Especial de Actuación Urbana recogidas gráficamente, o en la Normativa Particular, la implantación, modificación y supresión de usos dotacionales se regulará de acuerdo con las normas establecidas al efecto por el Plan Municipal de Pamplona.

3. El Plan Especial de Actuación Urbana posibilita la coexistencia de usos privativos en parcelas dotacionales públicas, a través de la figura de los complejos Inmobiliarios urbanísticos.

ARTÍCULO 19.- CAMBIO O MODIFICACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS

1. El cambio o modificación de los usos pormenorizados compatibles, así como la implantación de nuevos usos, requerirá la previa justificación de su adecuación a lo regulado en esta normativa y se tramitará junto con la licencia de obras y/o actividad.

2. Las actuaciones que conlleven cambio o modificación de los usos pormenorizados constituirán Actuaciones de Dotación.

Todos los cambios de usos pormenorizados de los que resulte un incremento del aprovechamiento, estarán sometidos a la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación.

3. Las actuaciones que conlleven cambio o modificación de los usos detallados no constituirán Actuaciones de Dotación.

CAPÍTULO III.- APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 20. FORMA DE MEDIR EL APROVECHAMIENTO DE PROYECTO

1. En relación a la forma de medir el Aprovechamiento de proyecto se remite a lo estipulado en el Plan Municipal de Pamplona.

ARTÍCULO 21. APROVECHAMIENTO DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

1. El PEAU ya ha tenido en cuenta la utilización de las nuevas técnicas constructivas encaminadas a mejorar los niveles de aislamiento termo-acústicos y de salubridad establecidos en el Código Técnico de la Edificación y por tanto, no procede tener en consideración el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial definido en el artículo 102 del DFL 1/2017 LFOTU.

ARTÍCULO 22. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

1. En general, viene definido gráficamente y/ o regulado en la normativa particular correspondiente a cada parcela de las Unidades Básicas.

ARTÍCULO 23. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

1. Salvo que se determine de forma distinta en la normativa particular o en la planimetría, la ocupación máxima de parcela será, la definida gráficamente.

ARTÍCULO 24. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

1. Salvo que se determine de forma distinta en la normativa particular, la superficie máxima edificable por parcela, será la correspondiente al volumen definido por las alineaciones y altura de la edificación. A dicha superficie podrá añadirse la superficie derivada del aprovechamiento de vuelos.

2. En los ámbitos en que en la normativa particular se expresa numéricamente, la superficie máxima edificable correspondiente al volumen definido por alineaciones y altura de la edificación, tendrá un carácter indicativo, no vinculante, por cuanto, en realidad, su cálculo resultará finalmente de aplicar los fondos edificables definidos en cada planta a las dimensiones reales de las parcelas.

CAPÍTULO I.-DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Sección I.- Disposiciones generales

ARTÍCULO 25. COMPETENCIAS

Corresponde al Ayuntamiento de Pamplona, el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Actuación Urbana, sin perjuicio de la atribución de competencias a organismos o sociedades instrumentales y de la participación de los particulares en dicha ejecución.

Sección II.- Ámbitos

ARTÍCULO 26. UNIDADES BÁSICAS O MANZANAS

1. El Plan Especial define y delimita Unidades Básicas (UB) que corresponden con las Unidades Básicas establecidas en el Plan Municipal de Pamplona.

ARTÍCULO 27. CONJUNTOS ARQUITECTÓNICO – COMPOSITIVOS UNITARIOS

1. Los Conjuntos arquitectónico – compositivos unitarios delimitados en este PEAU son ámbitos formados por una o varias parcelas en las que, por su dimensión o características, las intervenciones en fachada deberán garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

2. Las actuaciones de rehabilitación energética de las fachadas de los Conjuntos deberán realizarse a través de la redacción de un proyecto básico unitario que proponga una solución unitaria para todo el Conjunto respectivo, sin perjuicio de que las ejecuciones de los distintos edificios y/o portales se realicen de forma independiente en lo que a plazos se refiere.

El objetivo de este proyecto básico unitario es el de determinar de manera global y unitaria las condiciones arquitectónicas y compositivas de las edificaciones.

3. Los Conjuntos arquitectónico – compositivo unitarios aparecen reflejados en el plano 06, Desarrollo.

4. Los Conjuntos arquitectónico – compositivo unitarios delimitados en este PEAU constituirán los ámbitos para la tramitación de Proyectos de Intervención Global (PIG) para la ejecución de actuaciones normalizadas de rehabilitación y mejora de conjuntos residenciales que incrementen su eficiencia energética, de acuerdo con el Decreto Foral 61/2013, de 18 de Septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, o legislación que lo sustituya.

ARTÍCULO 28. AMBITOS DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO, ARDU

1. El Plan Especial delimita ámbitos de reforma y diseño unitario, ARDUs, a efectos de que sean objeto de reforma y reurbanización integral, en el marco de proyectos integrales de urbanización de reforma y reurbanización del espacio urbano.

2.- Los ámbitos ARDU aparecen delimitados gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06, DESARROLLO.

Sección III.- Instrumentos

ARTÍCULO 29. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN

1. La ejecución del Plan se realizará ejerciendo directamente el derecho que atribuye el Plan a una o varias parcelas mediante la correspondiente licencia de obras, que deberá respetar las previsiones específicas del planeamiento para esa parcela.

2. Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Especial se redactarán cuando sea preciso y así lo establezca el Plan los correspondientes Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras Ordinarias, y Proyectos de Edificación.

3.- El Plan propone ámbitos territoriales, que engloban conjuntos residenciales homogéneos, a efectos de su rehabilitación integral, en el marco de Proyectos de Intervención Global PIG.

ARTÍCULO 30. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en el caso que se considere necesaria la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes o con otras finalidades previstas en el TRLFOTU.

2. El contenido y tramitación de estos instrumentos será el previsto en los artículos de la legislación urbanística que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 31. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial -o Estudio de Detalle que lo desarrolle en su caso- en lo relativo a obras de urbanización se realizará mediante proyectos técnicos de obras, los cuales, según su objeto, se incluirán en alguna de las siguientes clases:

- Proyectos de obras ordinarias. Aquellos que tienen objeto obras aisladas previstas por el PEAU y/o obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.
- Proyecto de urbanización. Aquellos proyectos, cuyo ámbito de actuación será una o varias unidades de ejecución, o ámbitos previstos en el PEAU, y que tiene por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, previendo integrar todas las determinaciones que el planeamiento prevé en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y otras análogas, conforme a lo establecido en el TRLFOTU.

2. El contenido de los dos tipos de Proyectos señalados y su tramitación será a la legislación urbanística que resulte de aplicación.

ARTÍCULO 32. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ÁMBITOS ARDU

1. Con objeto de hacer posible la mejora y cualificación del espacio urbano y la adecuación ambiental y/o material de espacios libres públicos, el Ayuntamiento podrá impulsar la redacción de proyectos integrales de nuevo diseño y reurbanización en aquellos espacios públicos que a su juicio lo requieran.

2. El contenido de este tipo de proyectos que, en su caso, podría extenderse a la adecuación de fachadas y elementos exteriores de la edificación que configuran el espacio público, será el propio de un proyecto de urbanización, así como, en su caso, de un proyecto de edificación.

3. Una vez aprobado el proyecto de urbanización de un ámbito de reforma y diseño unitario, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la ejecución de las acciones necesarias en orden a la adecuación urbanística o ambiental de los edificios que lo configuran.

ARTÍCULO 33. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN GLOBAL, REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACION URBANAS.

1. Para dirigir o programar el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se redactarán uno o varios Proyectos de Intervención Global que deberán atenerse a las prescripciones establecidas en el presente PEAU sobre espacios libres, niveles de intervención y régimen urbanístico, pudiendo de forma justificada en base al análisis de detalle de las zonas de intervención plantear las modificaciones normativas necesarias que posibiliten el desarrollo de las propuestas en ellos contenidas.

2. Junto con cada Proyecto de Intervención Global se redactará y tramitará el instrumento de planeamiento de desarrollo que se precise en función de las modificaciones normativas a incorporar.
3. Los Proyectos de Intervención Global desarrollaran las determinadas básicas del presente PEAU y su contenido será, en su caso, el correspondiente a:
 - 3.1 Un Estudio de Detalle o documento urbanístico necesario, en cuanto a la definición pormenorizada de la actuación.
 - 3.2 Un Anteproyecto de Obras ordinarias de urbanización en cuanto a la concreción de las actuaciones de urbanización en el espacio interior y espacios libres
 - 3.3 Un anteproyecto en cuanto a la definición de las intervenciones de renovación o sustitución de edificios y edificación de nueva planta propuestas en la ZIP sobre la edificación que permita valorar económicamente las mismas,
 - 3.4 Un análisis de la normativa vigente y las propuestas de modificación que den cobertura a las intervenciones planteadas.
 - 3.5 Estudio Sociológico y Económico de la intervención donde se garantice la viabilidad de la misma y una programación detallada de las actuaciones.
 - 3.6 Cualquier otra documentación (Planes de Gestión, Estudio de actuaciones de rehabilitación, etc.) que la administración actuante considere necesario para facilitar el desarrollo y programación de las actuaciones previstas en la ZIP.
- 4 La tramitación del Proyecto será la prevista en la legislación urbanística vigente para los Estudios de Detalle y en la elaboración de los Proyectos de Intervención Global se deberá garantizar la participación ciudadana.

ARTÍCULO 34. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN GLOBAL, REHABILITACION CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGETICA EN CONJUNTOS RESIDENCIALES

1. Los Proyectos de Intervención Global -PIG- tienen por objeto la rehabilitación de los conjuntos arquitectónico – compositivos unitarios delimitados por en este PEAU; incluirán operaciones en los edificios destinados a vivienda, en orden a resolver problemas de accesibilidad e insuficiencias constructivas de la edificación, mejorar su eficiencia energética y condiciones de habitabilidad de sus viviendas, así como, complementariamente, intervenciones en la urbanización de su entorno inmediato.

2.- Este tipo de proyectos deberán ajustarse en su contenido y tramitación a lo previsto en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre o, en su caso, en la normativa que lo sustituya.

En la elaboración de los Proyectos de Intervención Global se deberá garantizar la participación ciudadana y del Ayuntamiento de Pamplona.

3. El PEAU propone ámbitos de conjuntos residenciales que deberán ser objeto de un Proyecto de Intervención Global, con carácter previo a intervenciones integrales de rehabilitación en las edificaciones incluidas en dichos ámbitos. Estos ámbitos territoriales podrán reajustarse en el propio Proyecto de Intervención Global.

Los ámbitos delimitados por el PEAU para el desarrollo de Proyectos de Intervención Global aparecen delimitados gráficamente en el plano de Proyecto 08, Desarrollo.

En la Normativa Particular se detallan los distintos ámbitos delimitados, así como indicaciones acerca de la finalidad, objetivos y criterios de intervención de cada PIG.

4. En la medida en que no se plantean con carácter excluyente, podrán delimitarse con posterioridad a la aprobación del Plan, otros ámbitos para el desarrollo de nuevos PIG, por parte del Ayuntamiento o, en su caso, por iniciativa particular -previa validación del Ayuntamiento -.

Cualquier nuevo PIG responderá a la finalidad prevista para los mismos en la Ley, así como a los objetivos propugnados por el propio PEAU, y su ámbito trascenderá en todo caso al de un portal (no será, en ningún caso, inferior al de una manzana o conjuntos residenciales).

5 Su contenido será, en su caso, el correspondiente a:

1. Estudio de la edificación incluida en el PIG y definición de soluciones de rehabilitación a nivel de anteproyecto.
2. Estudio económico financiero de la actuación (estimación de presupuestos, costes, subvenciones, plan de financiación, ...).
3. Acreditación del adecuado proceso participativo asociado a la redacción del PIG.
4. Documentación administrativa que acredita la adecuada toma de acuerdos y adhesiones al PIG de las comunidades afectadas.
5. Documentación informativa que facilite a las comunidades afectadas las labores de promoción y gestión de las obras de rehabilitación incluidas en el PIG (modelos de pliegos, procedimientos, etc.).
6. Cualquier otra documentación que la administración considere necesario para facilitar el desarrollo y programación de las actuaciones de rehabilitación necesarias en el complejo residencial objeto del PIG.

CAPITULO II.- GESTION

ARTÍCULO 35. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

En la ejecución del PEAU Milagrosa, se distinguen:

- a) **Unidades de Ejecución.** Se corresponden con aquellos ámbitos en los que el Plan Especial de Actuación Urbana prevé actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, y la creación mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas edificables.
- b) **Actuaciones de dotación.** Aquellas que tienen por objeto, en parcelas categorizadas como suelo urbano consolidado, el incremento de la edificabilidad, el incremento de la densidad, o la modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización.
- c) **Actuaciones edificatorias,** que pueden ser, indistintamente, de rehabilitación, y, en su caso, ampliación, de edificios preexistentes, o de renovación/ sustitución de los mismos o de nueva planta sobre solares preexistentes.
- d) **Incrementos adicionales de edificabilidad asociados a la mejora de la eficacia y eficiencia energética, a las condiciones de accesibilidad y a la habitabilidad de las viviendas.**

En intervenciones integrales de rehabilitación, se permiten aumentos de edificabilidad derivados de la realización de mejoras en las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad de las viviendas, y solo serán posibles si se contemplan y justifican en un Estudio de Detalle o en el marco de un Proyecto de Intervención Global, PIG.

- e) **Dotación pública local en suelo urbano consolidado.** El PEAU contempla que el local vinculado al cine Guelbenzu, así como los locales anexos, se destinan a dotación pública local.

ARTÍCULO 36. UNIDADES DE EJECUCIÓN

- 1. La Unidad de Ejecución delimitada por el PEAU queda reflejada en el Proyecto 03, Gestión.
- 2. En la ficha de la Unidad de Ejecución -recogida en la Normativa Particular del Plan -, se establecen las determinaciones pormenorizadas aplicables, así como el sistema de actuación.
- 3. Sin perjuicio de que, en su momento, de acuerdo a lo establecido legalmente, puedan delimitarse otras, en el presente PEAU se define una Unidad de Ejecución, cuyas determinaciones particulares se recogen en la ficha correspondiente integrada en la Normativa Particular

ARTÍCULO 37. APROVECHAMIENTO MEDIO

1. El Aprovechamiento Medio de cada unidad de ejecución se calculará dividiendo el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, previamente homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa que se definan de acuerdo con los criterios señalados en el artículo anterior, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.
2. En las fichas de las Unidades de Ejecución se contempla el Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

ARTÍCULO 38. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION

1. El Plan Especial establece coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias que relacionan los valores de mercado de los diferentes usos respecto del uso de Vivienda de Protección Oficial, al que se le asigna el valor 1.
2. Los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias son los siguientes:

CH Vivienda Protegida VPO.....	1,00 uas/m ² t
CH Vivienda Protegido Tasada	1,32 uas/m ² t
CH Vivienda Libre VRL	3,30 uas/m ² t
CH Uso Terciario	1,42 uas/m ² t
3. Todo ello sin perjuicio de que puedan reajustarse en los Proyectos de Reparcelación que se redacten en un futuro si en el estudio de adecuación de coeficientes se acredita la pérdida de vigencia de la equivalencia de los valores.
4. Estos coeficientes podrán ser objeto de actualización para su acomodo a los valores de mercado en el momento de la actuación urbanística y/o edificatoria correspondiente.
5. Los coeficientes de usos y tipologías asignados por el PEAU obedecen a la relación entre los valores de mercado de los diferentes usos respecto del uso de Vivienda de Protección Oficial al que se le asigna el coeficiente de valor 1.

ARTÍCULO 39. COMPLEJO INMOBILIARIO DE CARÁCTER URBANISTICO

- 1.- El Plan Especial de Actuación Urbana posibilita en el ámbito de la AC3 superficies superpuestas en una misma parcela, destinadas al dominio público y al dominio privado. En este caso puede constituirse un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en los términos previstos en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

ARTÍCULO 40.- DOTACIÓN PÚBLICA LOCAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

El PEAU contempla una dotación pública local en parte de la parcela catastral 217, polígono 5, en el espacio del antiguo “cine Guelbenzu” y locales adyacentes.

En cuanto suelo urbano consolidado, la obtención de la dotación pública local será por expropiación,

Las determinaciones particulares se recogen en la ficha correspondiente integrada en la Normativa Particular

ARTÍCULO 41. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El porcentaje de reserva de vivienda con algún régimen de protección pública será el establecido por la legislación aplicable vigente.

CAPITULO III.- ACTUACIONES DE DOTACIÓN

ARTÍCULO 42. DEFINICIÓN

1. El PEAU identifica las actuaciones de dotación en parcelas a las que asigna un incremento de edificabilidad, que aparecen relacionadas en la Normativa Urbanística Particular y delimitadas en el plano de ordenación O 3-1 Gestión, sin perjuicio de que en el desarrollo del PEAU, se identifiquen nuevas actuaciones de dotación.

2. No tendrán la consideración de actuación de dotación los supuestos de aumento de superficies construida derivada exclusivamente de la realización de obras de mejora en la eficacia y eficiencia energética de los edificios o para garantizar la accesibilidad universal.

3. Tampoco se considerarán actuaciones de dotación aquellas que se lleven a cabo en edificaciones consolidadas de más de treinta años de antigüedad y afectadas por algún régimen de promoción o protección pública, en los supuestos de cerramientos de tipo ligero de galerías, terrazas y plantas bajas de vivienda con jardín o patio, siempre que se den las condiciones siguientes:

- a) El incremento de edificabilidad no podrá superar el 20% de la superficie edificada del inmueble.
- b) No se alterarán las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.
- c) Que se mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

En este caso, los propietarios deberán entregar a la administración el 10 por ciento del valor catastral de la nueva superficie construida.

ARTÍCULO 43. CESION CORRESPONDIENTE AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

En aplicación del apartado a) del artículo 96.2 del DFL 1/2017, TRLFOTU, los propietarios deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Pamplona el 10% del incremento del aprovechamiento que podrá sustituirse por su valor en metálico.

ARTÍCULO 44. RESERVA DE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

1. Conforme al artículo 55.7 el DFL 1/2017 o normativa foral que lo sustituya, en suelo urbano las determinaciones previstas en el artículo 55 del DFL 1/2017 tienen carácter general y de referencia obligada, si bien este PEAU las ha ajustado de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas detectadas y respondiendo a criterios de calidad urbana funcional.

2. No se aplicará reserva de espacios libres públicos con carácter de sistema general por considerarse que la escala de las Actuaciones de Dotación (intervención en una sola parcela) tiene carácter aislado y parcial que no persiguen la ordenación integral y completa sobre el ámbito en el que actúan, en contraposición a las actuaciones de transformación urbanizadora, y en el ámbito del PEAU del análisis del espacio urbano realizado, no existen sistemas generales a obtener.

3. El PEAU contempla dotaciones públicas suficientes que garantizan que no se producen desajustes derivados del incremento de edificabilidad de las actuaciones de dotación previstas en las fichas particulares, por lo que se exime de la obligación de cesión de suelo para dotaciones públicas.

4. El PEAU establece las plazas de aparcamiento en espacios públicos en superficie a mantener, a concretar en futuros proyectos de urbanización, por lo que se exime de la aportación de aparcamientos en espacio de uso público.

5. La Normativa particular incorpora las Fichas Urbanísticas Particulares de las Actuaciones de Dotación identificadas en el PEAU.

6. En las actuaciones de dotación futuras, no concretadas en este PEAU, en el caso que concurra imposibilidad física de materializar las cesiones de suelo de dotaciones públicas en el ámbito de las actuaciones, procederá, en consecuencia, la sustitución de la cesión de suelo al Ayuntamiento, por la entrega de su valor en metálico.

TÍTULO IV.- EDIFICACIÓN EXISTENTE

CAPÍTULO I.- REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 45. CONSERVACIÓN O RENOVACIÓN

1. La edificación podrá, en general, ser indistintamente objeto de conservación o renovación, excepción hecha de supuestos de ruina, o de construcciones que quedan incluidas en Unidades de Ejecución y no se ajustan a la nueva ordenación prevista, que habrán de ser necesariamente objeto de renovación, previo derribo parcial o total de las mismas.

2. La asignación a una parcela de una altura o fondo edificable inferiores a los que presenta en la actualidad, supone la inadecuación urbanística del volumen preexistente que excede la altura o fondo establecidos en la ordenación. En estos casos, la edificación no queda fuera de ordenación, sin perjuicio de que cuando se sustituya o renueve, deban respetarse la altura y fondo edificable previstos por el PEAU.

3. La asignación a una parcela de una altura y/o fondo edificable superiores a los que presentan en la actualidad, en la medida en que se establecen como parámetros máximos y no obligados, no conlleva, en el supuesto de que se encuentre edificada, la inadecuación urbanística de la edificación preexistente.

Por lo mismo, dicha edificación podrá ser indistintamente: rehabilitada sin modificar su configuración volumétrica actual, ampliada hasta alcanzar el volumen otorgado por el Plan, o renovada, previo derribo total o parcial de la misma.

4. En los dos últimos casos, de ampliación o renovación, la materialización del nuevo aprovechamiento otorgado por el Plan constituye una actuación de dotación.

ARTÍCULO 46. FUERA DE ORDENACIÓN

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios e instalaciones incluidos en las Unidades de Ejecución que no pueden conservarse en ejecución del planeamiento, así como los expresamente previstos en la Normativa Particular.

2. En los edificios que se hallen en situación fuera de ordenación sólo se podrán autorizar las obras admitidas por el ordenamiento vigente, y no se permitirán nuevos usos ni cambio de los existentes.

3. Las actividades y usos actualmente existentes en los edificios incluidos en el ámbito de alguna Unidad de Ejecución, que no se ajusten a las previsiones del Plan Especial de Actuación Urbana, podrán continuar en funcionamiento hasta que se inicie el desarrollo de la Unidad.

CAPÍTULO II.- CATEGORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 47. TIPOS DE ACTUACIONES

i.Actuaciones de conservación

Conjunto de actuaciones destinadas a dar firmeza, solidez o adecuado uso a un elemento o unidad constructiva mediante la utilización de técnicas y sistemas que implican su derribo y nueva ejecución o la aportación de otros elementos o sistemas añadidos, sólo de forma puntual y excepcional.

ii.Actuaciones de rehabilitación

Actuaciones dirigidas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, adecuándolo a las determinaciones formales y funcionales establecidas con carácter general o particular por el Plan Especial, a partir de la conservación básica de su estructura y configuración arquitectónica general.

Las obras de rehabilitación pueden contemplar actuaciones de redistribución espacial interior que no afecten esencialmente a la configuración estructural del edificio, así como la sustitución o nueva implantación de instalaciones y obras de acabado y, en general, cuantas acciones contribuyan a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Las actuaciones de rehabilitación, aunque se dirijan, sustancialmente, a la conservación de la edificación, deberán ir acompañadas, en su caso, de intervenciones de adecuación de su imagen arquitectónica a las normas estéticas y ambientales definidas en el Plan, incluida, en su caso, la supresión o corrección de aquellos elementos que puedan considerarse ambientalmente impropios o disconformes con las mismas.

Si existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o el Ayuntamiento lo autorizase, se podrá proceder a la sustitución de elementos estructurales deteriorados.

iii.Actuaciones de ampliación

Actuaciones que contemplan la ampliación de un edificio existente, por incremento de su fondo edificable o número de plantas.

Las ampliaciones solo podrán acometerse de forma independiente cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas de uso y no se encuentre situado en alguna de las Unidades de Ejecución que, en su caso, defina el Plan Especial.

Si el edificio pertenece a una Unidad de Ejecución, y no es disconforme con la ordenación, la ampliación solo será posible previa reparcelación de propiedades incluidas en la Unidad.

En general, las obras de ampliación, conllevarán en su caso la adecuación urbanística del edificio objeto de la misma. En edificios urbanísticamente inadecuados, o que presenten elementos disconformes con la normas ambientales y estéticas establecidas en el Plan, las ampliaciones solo se permitirán si, con carácter simultáneo, se procede a la adecuación y supresión o corrección de volúmenes y elementos inadecuados.

La adición de nuevas plantas se integrará compositiva y formalmente con las fachadas del edificio ampliado y, respetará, en cualquier caso, las normas establecidas al efecto en el capítulo correspondiente a condiciones estéticas de la edificación.

iv.Actuaciones de renovación/ sustitución/nueva planta

Son aquellas actuaciones sobre una parcela vacante preexistente o que conllevan el derribo total o parcial de un edificio al objeto de su sustitución por otro de nueva planta.

v.Actuaciones de demolición

Suponen el derribo total o parcial de un edificio, pudiendo afectar en este último caso, únicamente a elementos añadidos inadecuados o construcciones secundarias.

En caso de demolición, será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del proyecto de demolición y del proyecto básico de nueva edificación. El Ayuntamiento concederá la licencia de demolición, previa comprobación de que el proyecto de edificación cumple las condiciones de volumen y estética establecidas en el presente Plan Especial.

CAPÍTULO III.- ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

ARTÍCULO 48. CRITERIOS DE COHERENCIA EN LAS ACTUACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES

1. Criterios generales:

- a) No se permitirá ninguna actuación que sea contraria o dificulte la consecución de las condiciones establecidas para cada parcela.
- b) Se permitirá cualquier actuación tendente al logro de dichas condiciones, aunque sea de forma parcial, siempre que sea conforme con los criterios específicos que se recogen en los artículos siguientes.
- c) Para las actuaciones realizadas durante los meses de marzo y agosto, ambos inclusive, debe garantizarse la inexistencia de nidos pertenecientes a especies de aves protegidas por la legislación vigente en el edificio objeto de actuación. Deberá darse cumplimiento a la Directiva Europea de Aves (Directiva 2009/147/CE) y la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2. Criterios específicos:

a) Respecto de los tipos de actuación:

- No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna en apariencia las condiciones suficientes de seguridad estructural, sin que se adopten las medidas necesarias para conseguir aquellas.
- No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna en apariencia las condiciones suficientes de estanqueidad y seguridad contra incendios, salvo las señaladas en el apartado anterior y las necesarias para conseguir aquellas.
- No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna en apariencia las condiciones suficientes respecto a instalaciones de electricidad, agua y saneamiento, salvo las señaladas en los dos apartados anteriores y las necesarias para conseguir aquellas.

b) Respecto del grado de las actuaciones:

- Deben potenciarse las actuaciones integrales o generales sobre las puntuales o parciales por cuanto con ello resulta más sencilla tanto la propia definición del proyecto como su materialización.
- Las actuaciones privativas en vivienda o local responderán a las exigencias establecidas al máximo de sus posibilidades de forma que con ellas se garantice o posibilite a futuro la adecuación de los elementos comunes que les afectan. Por ello, en ningún caso se podrá dificultar el posterior cumplimiento de las exigencias a nivel de edificio por razón de composición, distribución o superficie de las viviendas, locales existentes o previstos en el edificio.

c) Respecto a actividades:

- La sustitución de una actividad por otra o la implantación de una nueva actividad en un edificio, así como las actuaciones integrales sobre los locales de las existentes, dará lugar al cumplimiento de las exigencias básicas de la propia actividad tanto técnicas como de funcionamiento, así como a la eliminación de todos aquellos elementos privativos de la misma y los situados en los elementos comunes que le afectan que incumplan con las exigencias urbanísticas y estéticas.

ARTÍCULO 49. ADECUACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

1. La ejecución de obras en el edificio exigirá la eliminación de los elementos contrarios a Normativa.

2. Se exigirá en cubierta y fachadas la adecuación a las condiciones establecidas tanto en la Normativa General como Particular de este Plan Especial, cuando se realicen obras de reforma e intervención integral en la edificación o en el supuesto de actuación parcial.
3. La ejecución de obras que excedan de las de conservación y mantenimiento, el cambio de actividad, o el cambio de titularidad en la misma actividad, exigirá la adecuación a normativa de rótulos y distintivos.

ARTÍCULO 50. ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN QUE DEN LUGAR A NUEVAS VIVIENDAS POR DIVISIÓN O CAMBIO DE USO

1. Este artículo regula la división de viviendas en edificios existentes no sometidos a una intervención global de rehabilitación.
2. Las intervenciones en la edificación existente que den lugar a nuevas viviendas se adecuarán a los siguientes criterios:
 - a) Las viviendas deberán cumplir las condiciones de habitabilidad y accesibilidad establecidas en la legislación vigente, así como, las determinaciones y condiciones reguladas en la Normativa y Catálogo de Protección del Patrimonio de este PEAU.
 - b) Las nuevas viviendas deberán contar con fachada a calle o a patio de manzana con una longitud mínima de 6 m. No se permitirán nuevas viviendas que cuenten únicamente con fachada a patio interior.
 - c) Se admitirá la modificación de la disposición de huecos a vía pública mediante la presentación de un proyecto unitario de intervención global del edificio aprobado por la Comunidad de Propietarios.
 - d) La nueva tabiquería no podrá generar particiones en los huecos existentes.
 - e) Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas a calle o a espacios de uso público, salvo bajantes de pluviales.
 - f) Únicamente podrán crearse nuevas viviendas en edificios que dispongan de ascensor. En caso de que no tenga ascensor, se redactará un proyecto de rehabilitación integral con la previsión de la instalación del ascensor.
 - g) Las viviendas existentes, tanto en actuaciones individualizadas como en actuaciones integrales, pueden dividirse en dos o más viviendas sin tener que justificarse el cumplimiento del número de piezas exigible para las nuevas edificaciones residenciales conforme determina el artículo 39 de la Normativa Urbanística general del Plan Municipal. No obstante, será de aplicación el artículo 39 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal en los edificios cuya licencia de primera ocupación no tenga antigüedad superior a 10 años.

ARTÍCULO 51. BALCONES

1. Los edificios podrán dotarse con nuevos balcones y ampliar los existentes en calles de anchura superior a 9 metros.
2. No podrán autorizarse nuevos balcones ni la ampliación de los existentes en edificios protegidos.
3. Está prohibido el cierre de balcones.
4. El vuelo máximo de los balcones será de 1,5 m sobre suelo público, que no sobrepase el límite del bordillo de la acera y que la altura de gálibo no sea inferior a 2,80 metros. No se limita el vuelo sobre la propia parcela de la edificación.
5. Se tramitará un proyecto básico o de ejecución unitario para los Conjuntos arquitectónico-compositivos unitarios delimitados en este PEAU, sin perjuicio de que las ejecuciones de los distintos edificios y/o portales se realicen de forma independiente en lo que a plazos se refiere.

ARTÍCULO 52. DEBER GENERAL DE LOS PROPIETARIOS

Sin perjuicio de la obligación de los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones de destinarlos efectivamente a un uso compatible con el planeamiento urbanístico y a conservarlos en seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato, así como con sujeción a las normas sobre protección del patrimonio y rehabilitación urbana, los propietarios estarán obligados a realizar las obras adicionales que el Ayuntamiento ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano. Las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

CAPITULO I.- CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

ARTÍCULO 53. CONSERVACIÓN Y REFORMA DE ELEMENTOS VISIBLES

- a. El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés o imagen urbana, la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o medianerías y en patios o espacios libres privados visibles desde las vías y espacios públicos
2. El Ayuntamiento podrá identificar cuantas intervenciones de mejora ambiental del espacio público aconsejen la reforma de fachadas, y, en su caso, asociarla, a las actuaciones previstas en los Proyectos de Intervención Global delimitados en el presente PEAU, o aquellos otros PIG que pudieran definirse una vez aprobado el Plan.

ARTÍCULO 54. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

1. En las actuaciones futuras de urbanización y edificación se contemplará expresamente el soterramiento de instalaciones eléctricas, telefónicas y otras instalaciones por cable.
2. El soterramiento de las instalaciones aéreas existentes, se producirá mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento de tal forma que conforme se produzca la renovación de redes y reurbanización del espacio público se eliminen los tendidos aéreos.
3. Las compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes, ni soportes, ni cableado aéreo. En tanto no se produzca el soterramiento de redes, los cables que discurren por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo de forma integrada en su composición al objeto de minimizar su impacto visual.

ARTÍCULO 55. PROTECCION DEL PATRIMONIO NATURAL

El arbolado deberá ser conservado, cuidado y protegido de cuantas acciones pudieran acarrear su destrucción, siendo precisa para su tala la autorización al Ayuntamiento.

CAPITULO II.- REGULACION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

ARTÍCULO 56. EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

El Plan Especial hace suya la protección singular asignada por el Catálogo del Plan Municipal a los siguientes edificios y elementos incluidos en su ámbito:

- Avenida de Zaragoza, 23. Iglesia de la Milagrosa, de 1.923, obra de Victor Eusa. Grado 1
- Sangüesa, 30. Casa de la Juventud, de 1.966, obra de E. de la Quadra Salcedo. Grado 3
- Y como inmueble declarado B.I.C, con categoría de Monumento, el Fuerte del Príncipe, último bastión defensivo del recinto amurallado de la ciudad.

ARTÍCULO 57. REGIMEN Y NORMATIVA APLICABLE AL PATRIMONIO CATALOGADO

1. La regulación de obras y usos posibles en los inmuebles catalogados, señalados en el artículo anterior, atenderá a lo dispuesto, con carácter general para cada grado de protección, y, en su caso, con carácter particular, para cada uno de ellos, en el Catálogo del Plan Municipal
2. El catálogo establece Normas y criterios de actuación para los distintos grados de protección establecidos, que serán de aplicación a los edificios catalogados en el ámbito del Plan Especial.

TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Las presentes normas, que serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial, se establecen con carácter general, sin perjuicio de aquellas que, con carácter particular, se dictan en cada uno de los ámbitos que son objeto de regulación específica en la Normativa Particular.

En todo aquello no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el Plan Municipal.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE VOLUMEN

ARTÍCULO 58. PARCELACIÓN

Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas, en las condiciones establecidas al efecto en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal.

ARTÍCULO 59. ALINEACIONES

Se definen gráficamente en los planos de ordenación, tanto alineaciones oficiales, como de la edificación, distinguiéndose por lo que se refiere a éstas últimas, alineaciones en régimen de conservación y alineaciones en régimen de renovación.

1. Alineaciones oficiales

Salvo que el Plan Especial, o instrumentos que lo desarrollen, señalen expresamente otras, se mantienen las alineaciones actuales.

2. Alineaciones de la edificación

Salvo determinación gráfica o norma particular distinta, que podrá referirse a todo el edificio o a alguna de sus plantas, las alineaciones exteriores de la edificación respetarán, con carácter general, las alineaciones oficiales, no admitiéndose retranqueos en relación con éstas.

En cualquier caso, las alineaciones de la edificación, solo podrán ser objeto de modificación, previa redacción de un Estudio de Detalle, en el que se justifique que de la misma se deriva una mejora y/o aumento de superficie del espacio exterior público, o del espacio, privado o público, existente o previsto en el interior de la manzana, y no se altere, en ningún caso, la altura y edificabilidad asignada a la parcela.

Se distingue:

2.1 Régimen de Conservación

Las alineaciones de plantas de piso definidas en supuestos de conservación vienen a consolidar, con carácter general, las alineaciones de la edificación preexistente

2.2 Régimen de Renovación

En el plano de ordenación nº 5 se definen las alineaciones de la edificación, que deberán ser respetadas en caso de actuaciones de renovación o ampliación.

En determinadas parcelas -al objeto de eliminar viviendas interiores, recuperar o regularizar el espacio interior del patio de manzana, o proporcionar continuidad a sus alineaciones exteriores-, se definen alineaciones alternativas a las definidas en régimen de conservación, que solo resultan vinculantes en el supuesto de que se proceda a la renovación o la ampliación de la edificación preexistente.

En su caso -tal como aparece grafiado-, la renovación de un edificio que se apoye en dicha alineación alternativa, aparece vinculada a la liberación del espacio interior de la parcela como espacio no edificable.

ARTÍCULO 60. RASANTES

1. Se mantienen con carácter general las rasantes actuales.
2. Se permite modificar las rasantes para toda obra que suponga la eliminación de barreras arquitectónica y la mejora de la accesibilidad universal.
3. Las rasantes solo podrán ser objeto de modificación, previa redacción de un Estudio de Detalle.
4. Los proyectos de obras de urbanización que se redacten en desarrollo de las previsiones del Plan podrán adaptarlas, de forma justificada, en razón de la naturaleza de los espacios urbanizados, en los que, con carácter general, se distinguen áreas peatonales, rodadas y de coexistencia peatón- vehículo.

ARTÍCULO 61. NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por altura la dimensión vertical de un edificio que en este Plan viene expresada como número total de plantas de la edificación sobre rasante.

1.- Regulación de la altura

Salvo que en la documentación gráfica se determine otra distinta, se consolida la altura de la edificación actual en cuanto se refiere a número de plantas existentes hasta el plano inferior del alero o la línea de cornisa.

Se consideran, así mismo, integrados en la ordenación los áticos existentes sobre dicha altura de cornisa, que estén en situación legal, siempre que se limiten a una planta, aparezcan integrados arquitectónicamente en el edificio, y respondan a las condiciones de retranqueo establecidas para regular su construcción.

En los supuestos en que áticos preexistentes estuvieran destinados a un uso distinto al residencial, podrán cambiar de uso, y ser destinados a vivienda siempre que estén en situación legal, y cumplan la normativa básica, municipal y sectorial, relativa a vivienda, en particular, la de Habitabilidad.

En cualquier caso, la transformación de áticos preexistentes en vivienda conllevará la adecuación del edificio a las alineaciones establecidas en el Plan Especial, así como a cuanta normativa sectorial resulte de aplicación, mediante un proyecto de rehabilitación integral del edificio, que contemplará, en su caso, la instalación de ascensor hasta nivel de ático.

En todo caso, la consolidación de la altura de un edificio no conlleva la consolidación de construcciones o elementos que, en su caso, pudieran existir sobre la línea de cornisa, que deberán ser eliminados o ajustados a la ordenación, en caso de reforma o rehabilitación integral de un edificio.

2- Número de plantas.

La altura de un edificio, expresada en número de plantas, debe entenderse referida al conjunto de plantas baja y plantas de piso -considerada, en su caso, como una planta de piso más, los áticos, si existieran-; no se consideran por el contrario como planta de piso el espacio situado bajo cubierta, aunque pueda ser habilitado para uso residencial siempre que aparezca vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior.

ARTÍCULO 62. CUBIERTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1. En obras de nueva edificación o ampliación en altura de edificios existentes, ningún elemento podrá emerger del plano de la cubierta de la última planta de piso, excepción hecha de aquellas construcciones permitidas por la Ordenanza General de Edificación del Ayuntamiento de Pamplona.

ARTÍCULO 63. PLANTA BAJA

1. Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio en el nivel de rasante de calle.
2. Salvo en supuestos en los que la planta baja de la edificación se destine a vivienda, el nivel del suelo en planta baja no excederá de 15 cm sobre la rasante exterior medida en el punto medio de la fachada ni se situará por debajo de dicha rasante, excepción hecha de situaciones existentes; ello, sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

ARTÍCULO 64. PLANTA PISO

Se entiende por planta de piso toda planta situada entre por encima del forjado techo de planta baja, incluidos áticos.

ARTÍCULO 65. PLANTA BAJO CUBIERTA

1. 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.
2. Se permite su aprovechamiento tanto en edificios existentes como en obras de nueva edificación o ampliación, siempre que la altura interior de la planta bajo cubierta, no exceda de 4,50 m. bajo la línea de cumbrera; en edificios existentes, podrá habilitarse con destino a vivienda siempre que su aprovechamiento aparezca vinculado a la vivienda de la planta inferior.

ARTÍCULO 66. PLANTA ATICO

1. Se entiende por ático la planta situada sobre la línea de cornisa que dispone de fachada retranqueada respecto de las alineaciones generales del edificio, en la que se abren huecos verticales de iluminación y, en su caso, acceso a terraza.
2. Salvo determinación gráfica o norma particular distinta, el retranqueo de dicha planta en relación con las alineaciones de la edificación no será inferior a 3 metros. La calidad constructiva y acabado material de las fachadas de la planta de ático será igual o análoga a la aplicada al resto de las fachadas del edificio.

ARTÍCULO 67. PLANTA SÓTANO O PLANTA BAJO RASANTE

1. Se entiende por planta sótano o planta bajo rasante, la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos a menos de 0,50 m sobre la rasante de la acera.

ARTÍCULO 68. PLANTA SEMISÓTANO

1. Se entiende por planta semisótano, la planta cuyo techo se encuentre entre 0,50 y 1,50 m sobre la rasante de la acera.

ARTÍCULO 69. ENTREPLANTA

1. Se entiende por entreplanta las plantas intermedias entre la planta baja y la planta primera.

2. Las entreplantas tendrán una separación mínima de 3 m del parámetro interior de las fachadas y una altura máxima de 2,20 m. En zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público la altura podrá ser de 2,10 m.

3. La superficie construida no será superior en ningún caso al 50 % de la superficie total construida del local.

ARTÍCULO 70. VUELOS DE LA EDIFICION

1. Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta piso que sobresale del plano de fachada o alineación de la edificación.

2. A los efectos del presente artículo las cornisas y los aleros no tienen la consideración de vuelos.

3. Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen:

a) Balcones

Se entiende por balcón la superficie exterior, en vuelo, que sobresale del plano de fachada.

Se permiten nuevos balcones o la ampliación de los existentes en las plantas elevadas de la edificación no protegida según lo establecido en la Normativa General y Particular. Los balcones existentes en los edificios protegidos se adecuarán al Catálogo de Protección.

El borde exterior de los balcones o será paralelo a fachada. Dispondrán de cerramiento o elemento de protección cuya altura no excederá de 1,20m sobre el nivel del suelo de la planta a la que corresponda.

Podrán construirse ante cualquier hueco de fachada y extenderse ante varios huecos, pero no se aproximarán a menos de 0,60 m de la línea medianera con el edificio contiguo. La longitud total de cada balcón no excederá de 5 metros.

b) Cuerpos volados o miradores

Se entiende por cuerpo volado todo volumen habitable cerrado que sobresalga del plano de fachada.

Solo se permitirá el vuelo de cuerpos volados sobre el espacio público en forma de miradores, entendiéndose por tales, a los efectos de la presente normativa, cuerpos cerrados acristalados, cuando menos, en un 70% de su superficie.

Se permiten miradores en todas las plantas elevadas de la edificación. Su vuelo no será superior a 1,00 m. Su paramento exterior será paralelo a fachada y su plano lateral no se aproximará a menos de 0,60 m de la línea parcela con el edificio contiguo.

Los cuerpos volados no podrán suponer más del 50% de la superficie de fachada y su disposición deberá armonizar con la composición de las fachadas del edificio.

ARTÍCULO 71. ELEMENTOS SALIENTES

1. Además de cornisas y aleros, cuya construcción y condiciones de ejecución aparecen reguladas en Normas Generales de Estética, se admiten impostas, molduras y elementos análogos que aparezcan integrados a la construcción, siempre que no sobresalgan más de 20 cm del plano de fachada.

2. Por lo que se refiere a elementos decorativos o comerciales situados en planta baja aparecerán integrados a la composición y decoración general del edificio o local correspondiente y no sobresaldrán del plano de fachada más de 20 cm. hasta 2,20 metros de altura y de 40 cm. a partir de esa altura.

ARTÍCULO 72. PATIOS DE PARCELA

1. Patio interior

Se entiende por patio interior o patio de luces el patio interior a la edificación practicado para proporcionar iluminación y ventilación a sus viviendas y/o elementos comunes.

Sus dimensiones, superficie y configuración mínimas respetarán las exigidas en la normativa vigente relativa a habitabilidad de las viviendas y ordenanzas generales de edificación de la ciudad.

Se permite la cubrición de los patios interiores con materiales traslucidos condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la normativa de habitabilidad.

2. Patio de manzana

Se entiende por patio de manzana el espacio interior configurado por la edificación de una o varias parcelas que queda delimitado por la alineación interior de la edificación. Permite dotar de iluminación, ventilación y vistas a la edificación.

3. Patio exterior

Tendrán consideración de patios exteriores espacios libres privados abiertos hacia el espacio público en toda en toda su altura y delimitados por cierres de parcela. Deberán conservarse los patios exteriores actuales.

CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE ESTETICA

ARTÍCULO 73. COMPOSICIÓN Y CARÁCTER UNITARIO DE LAS FACHADAS

En supuestos de Renovación, la composición de las fachadas de los edificios será unitaria. Estas tendrán un tratamiento de idéntica textura y calidad en toda su extensión, de suerte que la construcción aparezca cuidada desde la cubierta hasta su encuentro con la calle, salvo que quiera subrayarse la condición de zócalo de la edificación que caracteriza a las plantas bajas, en cuyo caso, y al margen de que su tratamiento deba aparecer integrado al de plantas superiores, puede acudir en sus fachadas a soluciones materiales distintas a las empleadas en el resto del edificio.

ARTÍCULO 74. TRATAMIENTO DE FACHADA EN PLANTA BAJA

El proyecto de decoración de planta baja, tanto en supuestos de Conservación como de Renovación, se inscribirá en la solución compositiva general de la fachada, contribuyendo a subrayar su unidad arquitectónica.

La decoración aplicada a la fachada en planta baja no excederá, en ningún caso, del nivel inferior del forjado que constituye su techo, y no ocultará materiales y revestimientos originarios del edificio si éstos responden a una solución compositiva y material integrada con la de plantas superiores.

Según ello, en toda edificación en la que los huecos de planta baja aparezcan integrados en una composición y tratamiento material unitarios con el resto de la fachada, la decoración de locales se inscribirá en tales huecos.

En coherencia con la disposición anterior, las intervenciones y decoraciones que afecten a la planta baja de un edificio cuya composición y tratamiento material hubieran respondido originariamente a una solución arquitectónica unitaria con el resto de la fachada, procurarán su restauración, eliminando cuantos elementos y revestimientos hubieran modificado o desvirtuado dicha solución.

ARTÍCULO 75. RÓTULOS

Los rótulos comerciales responderán en su composición y solución material a los criterios de composición unitaria e integración arquitectónica recogidos en artículos anteriores.

ARTÍCULO 76. FACHADAS

1. En caso de actuaciones de renovación de las fachadas el diseño y la calidad de los materiales y acabados deberán ser al menos análogos a los originales, manteniendo las líneas compositivas originales de las fachadas. Se procurará obtener una imagen característica del barrio que le confiera identidad propia.
2. Las intervenciones sobre la edificación existente respetarán los huecos de fachada de plantas elevadas y planta baja, siempre que respondan a una composición unitaria, y sólo podrán modificarlos, si de ello se deriva una mejora en la composición general del edificio y su unidad arquitectónica.
3. La apertura de nuevos huecos en fachadas ciegas resultará acorde con el resto de la edificación. Podrán autorizarse nuevos huecos en una sola planta del edificio, o en varias simultáneamente. En el caso de que se actúe sobre una sola planta, las posteriores actuaciones en el resto de plantas deberán adecuar el diseño compositivo de dichos huecos al autorizado en el primer caso.

4. El Ayuntamiento podrá exigir muestras del material de fachada. En caso de considerar el resultado poco estético podrá denegar la Licencia.

ARTÍCULO 77. CUBIERTAS

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente con tejado o terrazas; en su caso, la pendiente de los faldones de cubierta estará comprendida entre un 30% y un 40%.

Se utilizará preferentemente el cinc para remates, encuentros de elementos emergentes o bordes de cubierta, quedando expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas.

ARTÍCULO 78. ALEROS

1. El alero será de directriz longitudinal horizontal y continua. Su longitud no será inferior a 30 cm. y no se fija un vuelo máximo, quedando éste a discreción del proyectista.
2. En caso de intervenciones de nueva planta o de ampliación del número de plantas, la cara inferior del alero podrá estar hasta 25 cm. por encima del último forjado. En ningún caso la altura de entrecubierta en ese punto más bajo podrá exceder de 75 cm.

ARTÍCULO 79. MATERIALES, TEXTURAS Y COLORES

En todo caso, y al margen de las especificaciones de proyecto, los materiales, texturas y colores que pretenden ser aplicados en cualquier elemento visible desde vía pública habrán de ser objeto de autorización expresa posterior por parte del Ayuntamiento que al efecto analizará muestras realizadas en obra.

ARTÍCULO 80. ACCESO A PORTALES

Su diseño se integrará tanto con el de la fachada comercial de planta baja, como con el resto de las plantas.

ARTÍCULO 81. ESCALERAS

El diseño de la escalera de los edificios responderá a las condiciones establecidas en la normativa básica de: habitabilidad, accesibilidad, prevención de incendios, de viviendas o, en el supuesto de que resultaran más exigentes, a las correspondientes al uso, distinto del de vivienda, a que se destine el edificio.

ARTÍCULO 82. CARPINTERIAS

1. Las carpinterías de un edificio responderán a un diseño y solución material unitarios, excepción hecha de su planta baja si estuviera destinada a uso distinto que el de sus plantas superiores.
2. La modificación del diseño y/o color de las carpinterías y barandillas será unitaria en el conjunto del edificio. Podrán sustituirse las carpinterías y barandillas de una única vivienda por nuevas de diseño y color similar a las originales.

ARTÍCULO 83. PERSIANAS

1. Las persianas de un edificio se integrarán en el diseño y tratamiento material aplicado a las carpinterías exteriores de la edificación.
2. En locales de planta baja se permiten las persianas cuyo diseño permita, en posición cerrada, la visión interior del local desde la calle salvo que, por causa justificada puedan admitirse soluciones alternativas que garanticen la privacidad y seguridad de los mismos.

ARTÍCULO 84. INSTALACION DE SERVICIOS PÚBLICOS

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas privadas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlos, señales, sus soportes y cualquier otro elemento al servicio del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 85. INSTALACION DE LOS EDIFICIOS

1. Las instalaciones eléctricas, telefónicas y demás instalaciones por cable habrán de ser subterráneas. En las actuaciones futuras de urbanización y edificación se contemplará expresamente esta exigencia.
2. Las compañías suministradoras no podrán instalar nuevos postes, soportes, ni redes aéreas. No se podrán implantar redes por fachada, y en tanto no se produzca el soterramiento de las existentes, las redes que discurren por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo respetando la composición de los mismos, en general por la línea de cornisa en sentido horizontal y en la línea de medianería en sentido vertical.
3. Las instalaciones en el tejado tendrán que estar visualmente protegidas.
4. Los conductos de ventilación de los locales hosteleros que sobresalgan sobre la cubierta no podrán ser de tipo cisne.

ARTÍCULO 86. INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES

1. Excepcionalmente, podrán colocarse instalaciones de captación de energía solar en cubiertas planas que no sean visibles desde la calle y en cubiertas inclinadas que dispongan de terrazas en el faldón quedando la instalación oculta por el parapeto de la cubierta.
2. Se permitirá las instalaciones de energía aerotérmica y otras energías renovables siempre que queden ocultas desde la calle.

ARTÍCULO 87. ANTENAS PARABÓLICAS

1. Se permitirá la instalación de una sola antena parabólica por edificio o portal. Deberá instalarse en la cubierta del edificio quedando oculta desde la calle. No podrán instalarse antenas parabólicas individuales.

ARTÍCULO 88. INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO

1. Se prohíbe la colocación de apartaros de aire acondicionado en las fachadas exteriores de los edificios.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 89. ASCENSORES.

1. La instalación de ascensores será obligada en toda intervención que suponga una rehabilitación integral del edificio, así como en el caso que se pretendiera la división de sus viviendas o la reconversión en vivienda de otros usos existentes en plantas elevadas en que, en función de su altura, sea exigible dicha implantación.
2. La instalación de ascensores se regula por lo previsto la Normativa Urbanística General del Plan Municipal.

CAPÍTULO IV. EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 90. CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Las actuaciones de nueva edificación residencial deberán cumplir los requisitos para ser edificios de consumo de energía casi nulo. En ausencia de definición nacional de edificio de consumo casi nulo, se admitirá el cumplimiento de los estándares o certificaciones más reconocidos que acrediten para el edificio promovido necesidades de energía muy reducidas, y sean equiparables a las contenidas en las definiciones existentes a nivel europeo.

ARTÍCULO 91. PRINCIPIOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

1. Las actuaciones de urbanización responderán al principio general de regeneración urbana del barrio, a partir de la cualificación material y ambiental del espacio público, al que habrán de dotar de las condiciones de seguridad y accesibilidad exigibles, de forma que pueda ser ocupado y disfrutado sin problemas por cualquier persona.
2. El diseño de los espacios públicos adoptará criterios de adecuación y sostenibilidad climática para la mitigación de los efectos del cambio climático: orientación, soleamiento, protección frente a vientos dominantes, permeabilización de suelos, disposición de arbolado y zonas verdes, mobiliario urbano sostenible, etc.
3. Los proyectos de urbanización que se redacten al objeto de la transformación y cualificación del espacio público, además de proporcionar condiciones de seguridad y accesibilidad al espacio urbano, respetarán las determinaciones del PEAU en materia de movilidad, procurando la prevalencia del peatón, bicicletas y transporte público, frente al automóvil privado, e incorporarán al diseño de nuevos espacios libres, o la reforma de los existentes, soluciones que mejoren la biodiversidad urbana, la calidad del aire, confort acústico, térmico y lumínico del medio urbano.
4. Respecto a las emisiones de ruido y vibraciones generadas por el tráfico se tenderá a actuar sobre la fuente de emisión, usando pavimentos silenciosos, empleando árboles como barrera acústica, etc.

ARTÍCULO 92.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

1. Se adoptarán todas las medidas de diseño necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas. Los proyectos técnicos incluirán un apartado específico en su memoria con descripción del cumplimiento de la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o legislación que las sustituya.

ARTÍCULO 93. VIALIDAD. PAVIMENTACIÓN

1. La dimensión y características del viario responderán a la distinta naturaleza y régimen de uso de las calles, tal como han sido definidas por el PEAU, que explicita gráficamente su carácter en el plano de ordenación correspondiente, así como a los criterios de intervención que, en relación con el régimen de tráfico y aparcamiento exterior, hayan podido explicitarse, en su caso, en el Estudio de Movilidad Generada, anexo al Plan.
2. Según ello, las calles que en el ámbito del Plan se reconocen como vías de circulación rodada, contarán con una sección en que calzada y aceras se ofrecen diferenciadas, tanto en textura como en rasante -sin perjuicio de soluciones singulares en que, para asegurar la continuidad de recorridos peatonales, la calzada pueda ser cruzada con pasos peatonales sobreelevados-, en tanto la sección de calles de coexistencia y calles estrictamente peatonales, serán resueltas con una sección de rasante unitaria, a modo de plataforma única, aunque deba distinguirse en textura y/o color, las zonas que en ellas se destinan a rodadura y, en su caso, estacionamiento, de las estrictamente peatonales, adyacentes a la edificación.
3. La sección de los recorridos peatonales será adecuada a la dimensión de la calle o área libre en que se integren, y en ningún caso inferior a 3,00 metros.
4. Los carriles bici que se proyecten responderán en su trazado a las previsiones del Plan Municipal, Planes municipales de Ciclabilidad, y, en su caso, a determinaciones y criterios de implantación recogidos en el Plan Especial. Su trazado se integrará en la red general de carriles-bici del entorno.
5. Se dispondrán elementos de mobiliario urbano homologados por el Ayuntamiento para el aparcamiento de bicicletas, adyacentes al carril bici, en puntos estratégicos de plazas y parques.

ARTÍCULO 94. INFRAESTRUCTURAS

1. Infraestructuras y redes básicas de servicios, objeto de nuevos proyectos de urbanización, se integrarán sin solución de continuidad en la estructura de redes generales existentes, y respetarán los trazados y previsiones dimensionales establecidas para cada una de ellas en el PEAU; no obstante, como tales previsiones tienen un carácter esquemático, podrán ser objeto de adaptación justificada en los proyectos de urbanización.
2. Las reposiciones de pavimentos existentes consecuencia de la ejecución de zanjas y servicios, así como las acometidas se ejecutarán a plena satisfacción del Ayuntamiento quien recibirá las obras con carácter previo a las licencias de primera ocupación o apertura de las edificaciones o actividades a las que estos servicios atiendan. Idéntico criterio se mantendrá en lo referente a obras de jardinería, alumbrado público y demás servicios urbanos.

ARTÍCULO 95. ZONAS VERDES. JARDINERÍA Y ARBOLADO

1. La concepción y diseño de nuevas áreas libres, así como la reforma de espacios libres existentes, atenderá al principio general de recuperar biodiversidad en el medio urbano, adaptación al cambio climático, a cuyo efecto, se diseñarán zonas verdes, y alineaciones o masas de arbolado que compensen el sellado del suelo derivado de su urbanización.
2. En idéntico sentido se adoptarán soluciones que faciliten la permeabilización y drenaje de áreas pavimentadas, incorporando láminas de agua que corrijan los efectos y golpes de calor, particularmente en entornos destinados a estancia de personas mayores y áreas infantiles. Se maximizará la integración de sistemas urbanos de drenaje que permita recoger el agua de escorrentía superficial de la zona colindante y minimizar el vertido sin tratamiento a la red.
3. Se cumplirá la normativa del Servicio de Jardines del Ayuntamiento de Pamplona referente a la ejecución del carril árbol con superficie permeable.
4. Se respetarán, con carácter general, la jardinería y arbolado existentes, y, salvo que una intervención de reforma urbana u obra de urbanización exigiese su eliminación, por razones funcionales o ambientales -supuesto en que se justificará previamente-, se procurará su conservación o integración en la nueva ordenación del espacio público.
5. En relación con ello, si en un espacio en que se hubiera previsto la construcción de un aparcamiento subterráneo existieran árboles, se evaluará su estado e interés ambiental con carácter previo a cualquier intervención, y si del resultado de dicho estudio se desprendiera la conveniencia de su conservación, se habilitarán las medidas precisas en orden a garantizar su integración en la solución adoptada o se limitará la intervención en el subsuelo en orden a evitar afecciones en cuantos ejemplares ofrezcan interés.
6. En lo referente a la elección de especies:
 - Se seleccionarán especies arbóreas, arbustivas y herbáceas autóctonas, con baja demanda de agua, en ningún caso invasoras.
 - Preferiblemente se combinarán al menos dos especies arbóreas para aumentar la diversidad.
 - Se recomienda que los arbustos elegidos tengan floración abundante, frutos, pudiendo incluir gramíneas ornamentales.

ARTÍCULO 96. MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN

1. Se procurará la homogeneidad del mobiliario urbano –bancos, papeleras, luminarias, bolardos, hitos y señalización -, en todo el ámbito del PEAU, en particular, en cada uno de los ámbitos de reforma y diseño unitario delimitadas.

2. Mobiliario y equipamiento urbano -bancos, papeleras, bolardos, parquímetros, farolas, arboles, señalización vertical e hitos de cualquier tipo-, se dispondrán distantes entre sí y de fachadas, al objeto de no obstaculizarán el tránsito en el espacio público, en particular, a personas con dificultad de visión o movilidad. El mobiliario será respetuoso con el medio ambiente.
3. Los alcorques, dispondrán de protección superior que garantice la continuidad del plano del pavimento en que se sitúen, al objeto de evitar caídas.

ARTÍCULO 97. ÁMBITOS DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO (ARDU).

1. Al objeto de que las intervenciones de reforma urbana previstas en el Plan en orden a la cualificación del espacio público -como, por lo demás, aquellas que con idéntico fin pudieran definirse en el futuro-, se produzcan en los términos de unidad de diseño y homogeneidad material y ambiental deseables, en el PEAU se delimitan ámbitos en los que las actuaciones de urbanización y equipamiento urbano deben concebirse y afrontarse de modo unitario.
2. Por lo mismo, en tales ámbitos -como por lo demás, en aquellos que el Ayuntamiento pudiera delimitar con posterioridad a la aprobación del Plan-, se redactarán proyectos de obras de urbanización integral y, en su caso, obras complementarias de adecuación ambiental de la edificación que los conforme.
3. Los ámbitos de reforma y diseño unitario ARDUs, definidos en el PEAU -delimitados gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO- se contemplan en las fichas particulares de la Normativa Particular.
4. Las áreas anteriores constituirán ámbitos mínimos de intervención, lo que no excluye la posibilidad de que, en su caso, alguna de ellas se extienda a un ámbito superior.
5. En las fichas de Normativa Particular correspondientes a Ámbitos de Reforma y Diseño Unitario, se establecen criterios de intervención en orden a guiar el desarrollo de los futuros proyectos de obra de urbanización que se redacten para los mismos.

ARTÍCULO 98. OBJETO

1. Constituye el objeto de este Título la regulación de aquellos aspectos relacionados con la tramitación de expedientes de Licencia de Obra o Actividad Clasificada en el ámbito del PEAU no recogidos en la correspondiente Ordenanza General.

ARTÍCULO 99. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS PARA OBRAS DE REHABILITACIÓN

1. A la solicitud de licencia de obras que afecten al conjunto del edificio se acompañará:

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos característicos.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y previsión de utilización de las viviendas y locales durante la ejecución de las obras.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
- Plano en el que aparezcan el estado actual y la solución proyectada.

ARTÍCULO 100. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE RENOVACIÓN DE EDIFICIOS

1. La solicitud de licencia de derribo del edificio que se pretende sustituir deberá ir acompañada de la petición de construcción del nuevo edificio que se propone. Será asimismo conjunta la concesión o denegación de licencias.

ARTÍCULO 101. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIAS DE RENOVACIÓN, NUEVA PLANTA O AMPLIACIÓN

1. Cuando se trate de obras de sustitución o ampliación de edificios, a la solicitud de licencia se acompañará por cuanto afecta al edificio que se pretende derribar o ampliar:

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos característicos.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y, en su caso, previsiones respecto al realojo de los ocupantes actuales.
- Levantamiento de planos detallados del edificio.

- Descripción pormenorizada de su estado de conservación y relación, en su caso, de aquellos elementos que por su valor o estado resulten a juicio del proyectista apropiado incorporar a la nueva construcción.

2. En lo que afecta a la licencia de edificación, a la documentación técnica exigible a su proyecto será necesario añadir:

- Justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas del entorno próximo.
- Alzado esquemático del tramo de calle en que se sitúa, en que aparezca dibujado el estado actual y el resultado de la obra propuesta con indicación en ambos lados de las alturas totales de la edificación y la de planta baja.

ARTÍCULO 102. TRAMITACIÓN COMPLEMENTARIA

1. En todo caso, y al margen de las especificaciones de proyecto, los materiales, texturas y colores que pretendan ser aplicados en cualquier elemento visible desde vía pública habrán de ser objeto de autorización expresa por parte del Ayuntamiento que al efecto podrá exigir muestras del material de fachada. En caso de considerar el resultado poco estético podrá denegar la Licencia.

TITULO IX.- SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS

ARTÍCULO 103 .REGULACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

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

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

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

2- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

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

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible en el ámbito afectado por servidumbres aeronáuticas, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, dado que el margen mínimo entre el terreno y dichas servidumbres en el punto más desfavorable del ámbito de estudio, es de aproximadamente 53 m., en particular en la Unidad de Ejecución UE- cuya altura máxima, para las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, para dicha zona es de PB+10, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Otras consideraciones

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

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

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA MILAGROSA.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

INDICE

SECCION 1. UNIDADES DE EJECUCIÓN. UE	1
SECCION 2. ACTUACIONES DE DOTACION. AD	3
SECCION 3. PROYECTOS DE INTERVENCION GLOBAL. PIGs	22
SECCION 4. AMBITOS DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO. ARDU_s	25
SECCION 5. COMPLEJO INMOBILIARIO. CI	36
SECCIÓN 6.DOTACIÓN LOCAL A OBTENER POR EXPROPIACIÓN.....	38

SECCIÓN 1. UNIDADES DE EJECUCIÓN. UE

La Normativa General determina que las actuaciones en las que se prevé la renovación o reforma de la urbanización constituyen suelo urbano no consolidado y, como tal, quedarán integradas en Unidades de Ejecución.

Sin perjuicio de que, de acuerdo a lo establecido legalmente, en su momento puedan delimitarse otras, en el presente PEAU se define la Unidad de Ejecución UE 01, en cuya ficha de normativa particular, además del objeto que justifica su delimitación, se establecen las condiciones y parámetros que regularán su desarrollo.

DELIMITACIÓN GRÁFICA

IDENTIFICACIÓN



DESCRIPCIÓN Y OBJETO

Esta unidad se sitúa en el vacío de la calle Río Salado y en la Aveniza Zaragoza. El vacío edificatorio en la calle Río Salado se aprovecha para mejorar las escaleras y resolver la accesibilidad con un uso dotacional polivalente y espacio libre público

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS

Polígono - parcela	Afección Total/Parcial	Edificación existente	Superficie incluida (m2)
4/405	T	No	248,82
4/406	T	No	159,05
4/506	T	No	479,60
4/507	T	No	115,60
Calles públicas	-		

SUPERFICIES GENERALES UNIDAD DE EJECUCIÓN

Superficie total de la Unidad de Ejecución (m2)	1.003,07
---	----------

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN	URBANO
CATEGORIZACIÓN	NO CONSOLIDADO
RESTO DE CONDICIONES ESTRUCTURANTES	

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m2)	10,2016
APROVECHAMIENTO MÁXIMO	10,233 UAs
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial VPO)	1
Cu (edificio uso residencial VPT)	1,32
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
Cu (uso terciario)	1,42
NÚMERO ESTIMATIVO DE VIVIENDAS	26
NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	

DATOS DE PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Número parcela	Superficie	Edificabilidad PB	Uso PB	Edificabilidad PE	Uso PE	Edificabilidad total	Alturas	Aprovechamiento
01	115,60	74,50	COMERCIAL	521,50	RESIDENCIAL	596,00	B+7	1.826,74
02	479,60	479,60	COMERCIAL	2340,94	RESIDENCIAL	2820,54	B+7+A	8.406,13
03	306,36	0,00	ESPACIO LIBRE	0,00	ESPACIO LIBRE	0,00	NO	
04	101,51	101,51	DOTACIONAL	406,04	DOTACIONAL	507,55	B+4	
Total parcelas privadas	595,20	554,10		2862,44		3416,54		10.232,87
Total UE	1003,07	655,61		3268,48		3924,09		10.232,87



SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA

Superficie total máxima construida (m2)	3.416,54
---	----------

SUPERFICIES DE CESIÓN

Equipamiento Polivalente (m2)	101,51
Zonas Verdes y Espacios Libres (m2)	306,36
Viales públicos (m2)	0,00

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se aplicará artículo 31 NUG	Previstos PEAU
Total aparcamientos (uso público)	uso público
	0

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Modalidad de gestión urbanística	Actuación sistemática
Sistema de ejecución	Compensación

Instrumentos de desarrollo

Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización
Proyecto de Edificación

PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	8 años
-------------------------------	--------

Polígono - parcela	
Polígono - parcela	
Polígono - parcela	

OTRAS CONDICIONES

Se ha previsto en la parcela 507 del polígono 4 (parcela 01 de la ordenación) una edificación retranqueada 3 m. de la edificación en planta baja de la parcela 491 del polígono 4 por la existencia de huecos con derechos de luces y vistas. Por ello, la edificabilidad estimada es orientativa a un posible ajuste en el desarrollo futuro.

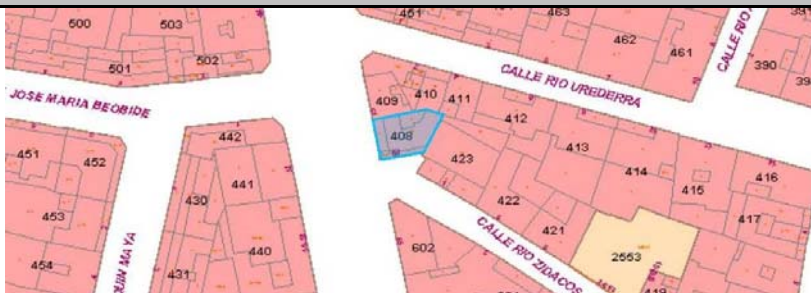
SECCIÓN 2. ACTUACIONES DE DOTACIÓN. AD

En la Normativa General se definen las Actuaciones de dotación, AD, como aquellas actuaciones en parcelas categorizadas como suelo urbano consolidado, en las que el PEAU posibilita un incremento de la edificabilidad o de la densidad o, en su caso, la modificación del uso urbanístico, sin que de ese incremento o cambio de uso se derive la necesidad de una reforma o renovación de la urbanización actual.

Sin perjuicio de que en el desarrollo del PEAU puedan identificarse nuevas Actuaciones de Dotación, por incremento de la densidad o modificación del uso urbanístico, el PEAU identifica -en parcelas a las que asigna un incremento de edificabilidad- Actuaciones de Dotación derivadas de la nueva ordenación urbanística, que aparecen expresamente relacionadas en esta Sección de la Normativa Urbanística Particular.

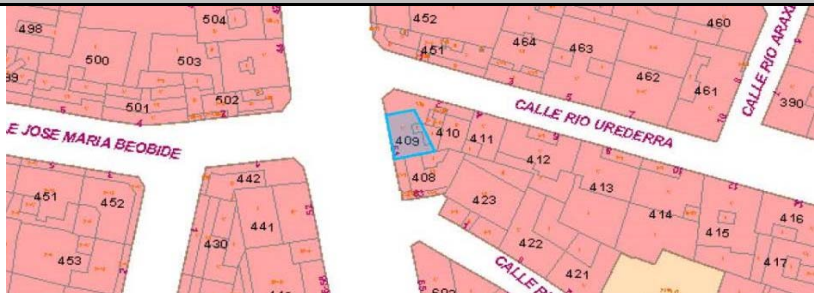
Las condiciones y parámetros correspondientes a tales Actuaciones de Dotación se recogen en las fichas de Normativa Particular incluidas en esta Sección.

En relación con tales parámetros, la edificabilidad reconocida en la ficha urbanística correspondiente a cada actuación constituye una aproximación a la realidad preexistente, por lo que, debe entenderse que si en el proyecto de cualquier actuación edificatoria para la que se solicite licencia, se justifica con un levantamiento detallado del edificio la superficie construida real del mismo, ese dato prevalecerá sobre el establecido en esta normativa.

AD-1	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 1, PARCELA 408							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se pretende arreglar la volumetría de la esquina de la Av. Zaragoza con la calle Rio Zidacos.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	408	Av. Zaragoza 63	183,33	987,52	B+4+A	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

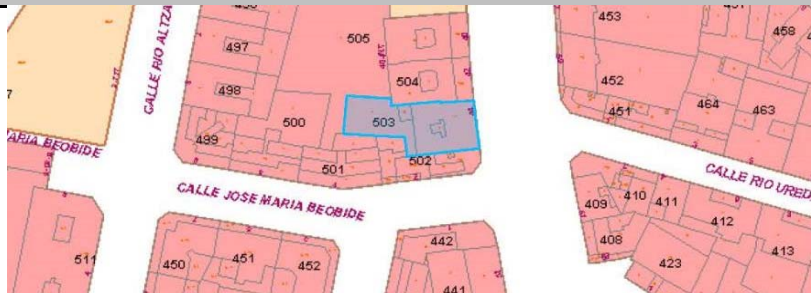
Consolidacion de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	1.523,86
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	536,34
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
1769,922	
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	176,99
MONETARIZACIÓN DE LAS CESIONES	
Sistema de cálculo conforme instrucción u ordenanza del Ayuntamiento de Pamplona	
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-2		AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 2, PARCELA 409							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetría de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	409	Av. Zaragoza 61	114,71	576,64	B+E+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

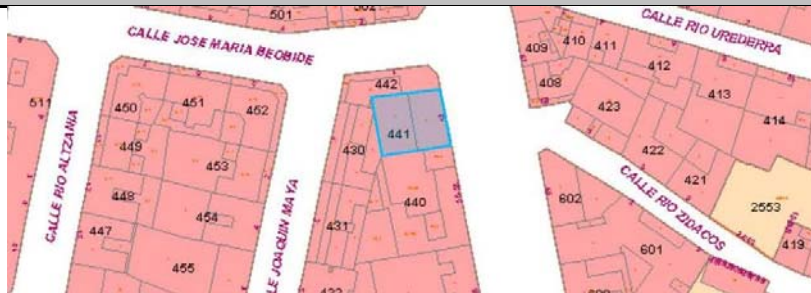
Consolidación de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	1.000,54
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	423,9
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
1.398,87	
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	139,89
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-3		AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 3, PARCELA 503							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetria de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
4	503	Av. Zaragoza 44	435,86	1493,01	B+E+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

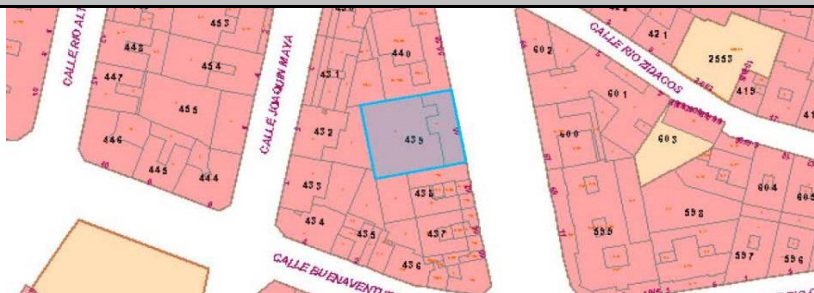
Consolidacion de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	2.420,47
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	927,46
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
3.060,62	
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	306,06
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-4	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 4, PARCELA 441							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetría de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
4	441	Av. Zaragoza 52	316,17	799,99	B+E+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

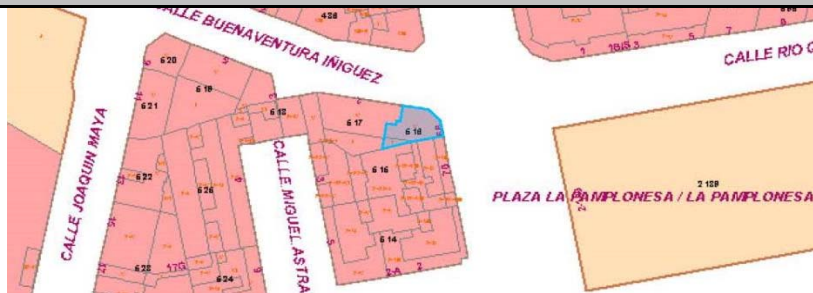
Consolidación de la situación existente

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	1.356,65
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	556,66
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
	1.836,98
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	183,70
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-5	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 5, PARCELA 439							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetría de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
4	439	Av. Zaragoza 60	676,50	1500,58	B+E+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

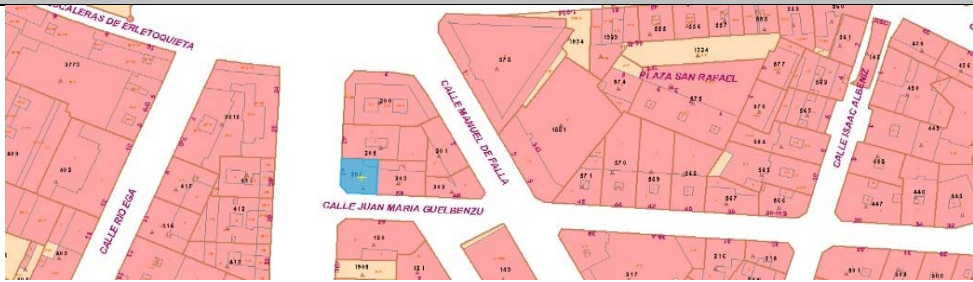
Consolidación de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	2.173,37
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	672,79
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
2.220,21	
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	222,02
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-6	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 6, PARCELA 516							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetria de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
4	516	Av. Zaragoza 68	109,22	529,62	B+E+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

Consolidacion de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	895,42
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	365,80
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
	1.207,14
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	120,71
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-7		AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 7, PARCELA 204							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetría de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	204	Av. Zaragoza 47	174,44	876,50	B+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

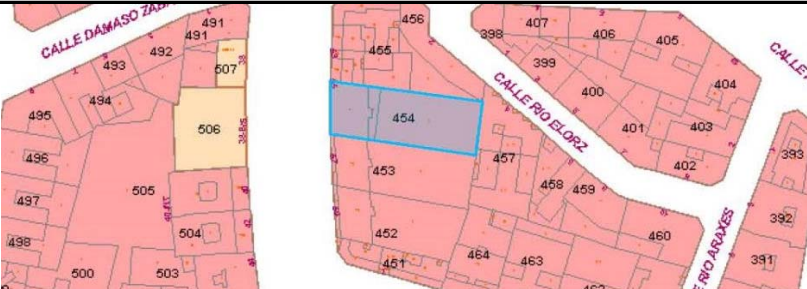
Consolidación de la situación existente

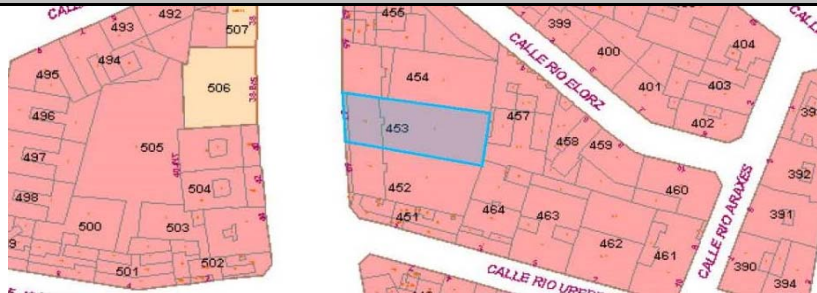
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	1.493,97
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	617,47
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
2.037,65	
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	203,77
MONETARIZACIÓN DE LAS CESIONES	
Sistema de cálculo conforme instrucción u ordenanza del Ayuntamiento de Pamplona	
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-8	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 8, PARCELA 205							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetría de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	205	Av. Zaragoza 45	407,96	1425,50	B+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

Consolidación de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	2.414,02
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	988,52
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
3.262,12	
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	326,21
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

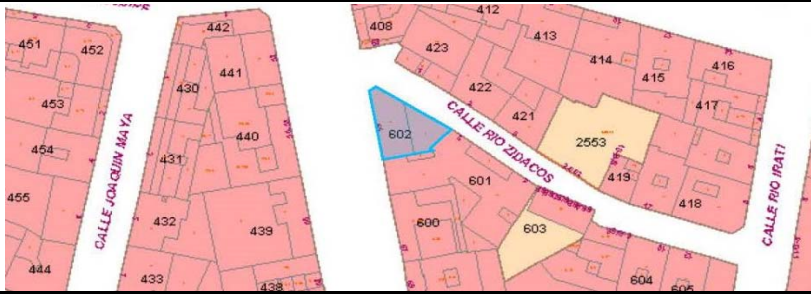
AD-9		AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 9, PARCELA 454							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetria de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
4	454	Av. Zaragoza 55	647,18	1344,60	B+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							
Consolidacion de la situación exitente							
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS							
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA							
Superficie total máxima construida (m2)						2.012,77	
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS							
B+7+A							
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD							
			Incremento edificabilidad uso vivienda libre			668,17	
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS							
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)						3,3	
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO							
						2.204,96	
CESIONES							
10% incremento de aprovechamiento						220,50	
EJECUCIÓN							
Modalidad de gestión urbanística						Actuación asistemática	
Tipo de actuación						Actuación de dotación	
Sistema de ejecución						Actuación directa, licencia de obras	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN						8 años	
OTRAS CONDICIONES							
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia							

AD-10		AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 10, PARCELA 453							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetría de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
4	453	Av. Zaragoza 57	598,86	1374	B+4+A	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

Consolidación de la situación existente

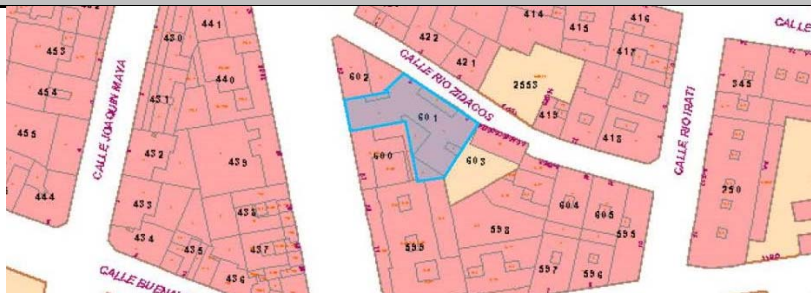
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	1.982,20
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	608,2
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
2.007,06	
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	200,71
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-11 AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA							
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 11, PARCELA 452							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetria de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
4	452	Av. Zaragoza 59	540,86	1338,6	B+4+A	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							
Consolidacion de la situación existente							
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS							
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA							
Superficie total máxima construida (m2)						1.966,45	
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS							
B+7+A							
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD							
				Incremento edificabilidad uso vivienda libre		627,85	
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS							
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)						3,3	
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO							
						2.071,91	
CESIONES							
10% incremento de aprovechamiento						207,19	
EJECUCIÓN							
Modalidad de gestión urbanística						Actuación asistemática	
Tipo de actuación						Actuación de dotación	
Sistema de ejecución						Actuación directa, licencia de obras	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN						8 años	
OTRAS CONDICIONES							
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia							

AD-12	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 12, PARCELA 602							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetría de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	602	Av. Zaragoza 65	277,84	1045,62	B+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

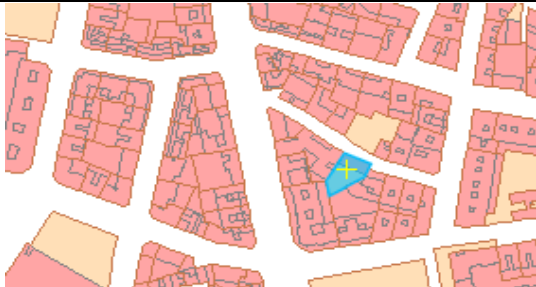
Consolidación de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	1.775,92
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	730,3
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
	2.409,99
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	241,00
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-13	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 13, PARCELA 601							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetria de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle. Esta edificación se plantea en 2 alturas diferentes. Una, B+7+A, continua con la nueva altura de la parcela 602 y baja hasta B+4+A para adaptarse a la edificación de la c/ Rio Zidacos.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	601	Rio Zidacos 2-4	740,49	3072,46	B+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

Consolidacion de la situación existente

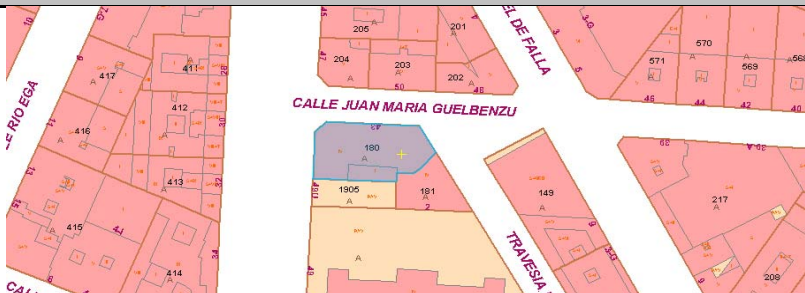
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	3.849,85
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A/B+4+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	777,39
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
	2.565,39
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	256,54
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-14	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 14, PARCELA 603							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se plantea esta actuacion para solucionar la falta de alineacion de la actual edificacion con el resto de la manzana. La nueva edificacion recogerá una alineacion que unirá, en un plano la edificacion de la 601 y la 598							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	603	Rio Zidacos 6	415,90	411,99	B+2	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

Consolidación de la situación existente

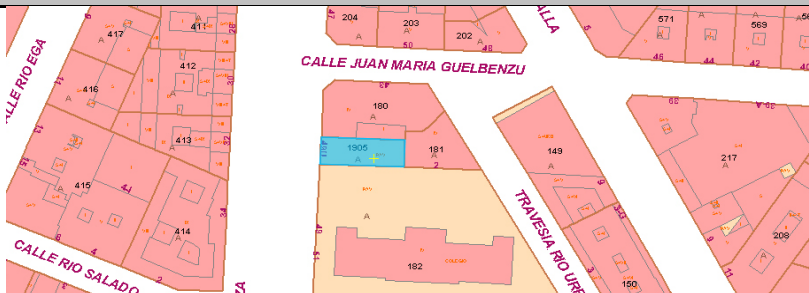
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	930,44
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+4	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	518,45
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
	1.710,89
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	171,09
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Estudio de Detalle, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Se tramitará un Estudio de Detalle previo a la obtención de licencia de obras.	
datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

Los

AD-15	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 15, PARCELA 180							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetría de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	180	Juan Maria Guelbezu 43	441,69	1657,42	B+3	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

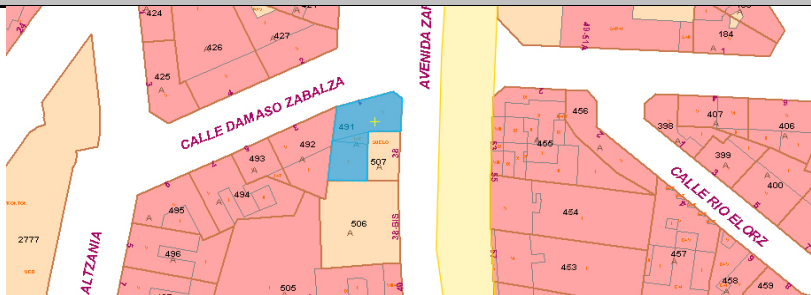
Consolidación de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	2.826,44
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A / B+4	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	1.169,02
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
	3.857,77
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	385,78
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
La parcela con frente a la Avenida Zaragoza podrá alcanzar una altura de B+7+A. El resto del edificio en B+4. Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-16		AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16, PARCELA 1905							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetria de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad PM	Nº plantas PM	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	1905	Avenida Zaragoza 49	164,9	487,95	B+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

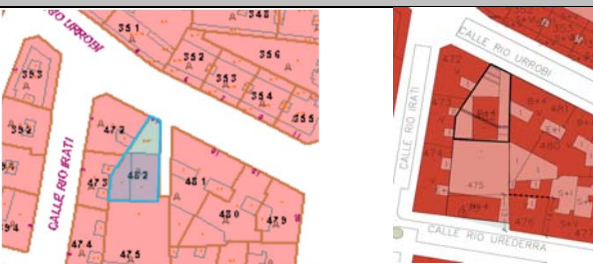
Consolidacion de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	833,11
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	345,16
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
	1.139,03
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	113,90
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
Parcela sin edificar . Se establece un fondo edificatorio a vial público de 13 m. tal y como establece en el barrio de la Milagrosa el Plan Municipal. Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	

AD-17	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 17, PARCELA 491							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Se permite un aumento de la volumetria de la edificación, para completar la altura del resto de las edificaciones que dan a la Avenida Zaragoza, completando un perfil homogéneo en esta calle.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	491	Damaso Zabalza 1	287,99	916,90	B+4	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

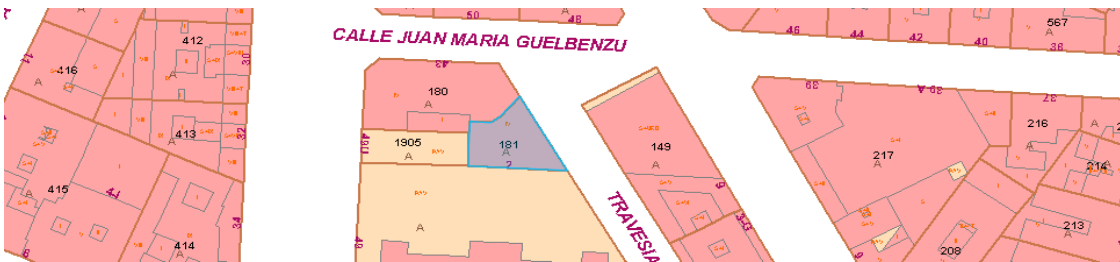
Consolidacion de la situación exitente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	
Superficie total máxima construida (m2)	1.520,94
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS	
B+7+A	
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Incremento edificabilidad uso vivienda libre	604,04
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS	
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
	1.993,33
CESIONES	
10% incremento de aprovechamiento	199,33
EJECUCIÓN	
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática
Tipo de actuación	Actuación de dotación
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años
OTRAS CONDICIONES	
El anexo edificatorio de planta baja destinado a garaje-taller mantendrá su volumetría.	
datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia	
Los	

AD-18	AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA						
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 18, PARCELA 482							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Regularización de alineaciones – interior y exterior- de la manzana y conformación de un espacio interior público que, a través de pasajes bajo la edificación, facilite la transición entre las calles Río Urrobi y Río Urredera.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	482	Rio Urrobi 14	301,51	856,56	B+4	RELIGIOSO	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

La parcela se incluye en el ámbito ZN-5, ARZ9, UI XIX. El Plan le asigna una edificabilidad de 625 metros cuadrados edificables

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS		
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA		
Superficie total máxima construida (m2)	1.217,63	
	Comercial: 180,75 m2c	Residencial: 1.036,88 m2c
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS		
B+4		
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD		
	Incremento edificabilidad uso vivienda libre	592,63
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS		
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)	3,3	
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
	1.955,68	
CESIONES		
10% incremento de aprovechamiento	195,57	
EJECUCIÓN		
Modalidad de gestión urbanística	Actuación asistemática	
Tipo de actuación	Actuación de dotación	
Sistema de ejecución	Actuación directa, licencia de obras	
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN	8 años	
OTRAS CONDICIONES		
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia. El edificio existente queda fuera de ordenación.		

AD-19		AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA					
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 19, PARCELA 482							
IDENTIFICACIÓN							
DELIMITACIÓN GRÁFICA							
							
DESCRIPCIÓN							
Regularización de alturas. A la edificación se le dota de una altura mas, resultando así coherente con el resto de las edificaciones que forman la plaza Manuel de Falla.							
SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA							
Polígono	Parcela	Dirección postal	Superficie Actual	Edificabilidad actual	Nº plantas	Uso plantas bajas	Uso plantas elevadas
5	181	Travesia Rio Urrobi 2	199,32	797,21	B+3	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DETERMINACIONES DEL PLAN MUNICIPAL VIGENTE							

Consolidacion de la situación existente

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS		
SUPERFICIE EDIFICABLE. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA		
Superficie total máxima construida (m2)		996,53
		Comercial: 175,40 m2c Residencial: 821,13 m2c
NÚMERO DE PLANTAS PREVISTAS		
B+4		
INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD		
	Incremento edificabilidad uso vivienda libre	199,32
COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN DE USOS		
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva)		3,3
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
		657,76
CESIONES		
10% incremento de aprovechamiento		65,78
EJECUCIÓN		
Modalidad de gestión urbanística		Actuación asistemática
Tipo de actuación		Actuación de dotación
Sistema de ejecución		Actuación directa, licencia de obras
PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN		8 años
OTRAS CONDICIONES		
Los datos de la ficha pueden ser objeto de reajuste con el Proyecto de Ejecución para el que se solicite licencia.		

SECCIÓN 3. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN GLOBAL. PIGs

En la Normativa General se define la finalidad de los Proyectos de Intervención Global, PIG, distinguiéndose, en función de su contenido, dos tipos:

PIG 1.- Proyectos de Intervención Global dirigidos a actuaciones de REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

PIG 2.- Proyectos de Intervención Global dirigidos a la REHABILITACIÓN CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN CONJUNTOS RESIDENCIALES.

De acuerdo a lo determinado en la Normativa General, los PIG 2 tienen por objeto la rehabilitación de conjuntos residenciales, en orden a mejorar su eficiencia energética, resolver problemas de accesibilidad y, en su caso, insuficiencias constructivas de la edificación, y condiciones de habitabilidad de sus viviendas, así como, complementariamente, si fuera el caso, mejorar la urbanización de su entorno inmediato.

En razón de lo establecido en la Normativa General, el PEAU delimita el ámbito de los PIG 2, en el plano de ordenación Proyecto 06 DESARROLLO.

Por lo que se refiere a los denominados PIG 2: REHABILITACIÓN CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN CONJUNTOS RESIDENCIALES, el PEAU delimita -a efectos de afrontar su rehabilitación urbana en base a soluciones homogéneas- ámbitos de conjuntos de viviendas que, en razón de que participan de características tipológicas, funcionales y/o ambientales comunes, deben ser objeto de un Proyecto de Intervención Global.

Al tiempo, delimita aquellos ámbitos residenciales que cuentan actualmente con centralización energética, al objeto de que puedan ser, así mismo, objeto de Proyectos de Intervención Global, bien referidos al ámbito a que afecta dicha centralización, bien integrados en el ámbito de alguno de los conjuntos residenciales delimitados como zonas PIG al objeto de su rehabilitación homogénea.

La delimitación precisa de los futuros PIG deberá ser validada, en su momento, por la Administración.

En la medida en que los propuestos en el Plan no se plantean con carácter excluyente, el Ayuntamiento podrá delimitar, con posterioridad a la aprobación del Plan, otros ámbitos para el desarrollo de nuevos PIG, que, en cualquier caso, deberán ajustarse en su contenido y tramitación a lo previsto en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre o, en su caso, en la normativa que lo sustituya. En último término, la rehabilitación edilicia y urbana del barrio aconsejaría extender la formulación de Proyectos de Intervención Global a todo conjunto residencial que requiera rehabilitación energética y adolezca de problemas constructivos o de accesibilidad.

Todo nuevo PIG responderá, en cualquier caso, a la finalidad prevista para los mismos en la Ley, así como a los objetivos propugnados por el propio PEAU.

Condiciones particulares para la redacción de los PIG

Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones generales establecidas en la Normativa General, en los ámbitos delimitados al efecto, o aquellos que con una finalidad análoga puedan delimitarse en su momento, los Proyectos de Intervención Global 2 respetarán las condiciones siguientes.

FIG 2.- Por lo que se refiere a los PIG 2, los Proyectos de Intervención Global, establecerán, por una parte, las condiciones llamadas a guiar -en el marco de proyectos arquitectónicos que desarrollen sus propuestas -, las posteriores actuaciones de rehabilitación energética y dotación de accesibilidad de los edificios residenciales, así como en su caso, mejora de la habitabilidad y confort de las viviendas; y por otra, por lo que se refiere al entorno inmediato de los edificios, -en general, de acceso obligado a las viviendas-, definirán las pautas de intervención y soluciones de reurbanización que garanticen el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, y coadyuven a su mejora material y ambiental.

El proyecto deberá desarrollar, por tanto, una propuesta técnica para la regeneración urbana -con criterios de Adaptación al Cambio Climático -, en cada uno de los ámbitos señalados, que aborde no solo las actuaciones de rehabilitación edificatoria sino también la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano o entorno próximo a cada ámbito, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras.

Las propuestas de los proyectos, deberán estar avaladas por los servicios técnicos municipales y consensuadas con las comunidades de vecinos afectadas. La elaboración del P.I.G. se deberá ajustar al procedimiento establecido en el punto 2 del artículo 83 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, garantizando un proceso PARTICIPATIVO.

En los proyectos PIG 2, se definirán como mínimo las siguientes actuaciones:

A. Actuaciones sobre la edificación

La propuesta técnica deberá contemplar todas las actuaciones necesarias en la edificación para conseguir la adecuación al Código Técnico de la Edificación, tanto en lo relativo a la envolvente térmica como a la accesibilidad y a las instalaciones generales. Comprenderá el estudio de:

Envolvente térmica, alcanzando o superando las exigencias del Código Técnico de la Edificación para edificios de nueva construcción (CTE-DB-HE.1 Limitación de demanda energética o documento vigente).

Actuaciones sobre las instalaciones de producción de calor y agua caliente sanitaria y sus redes, para el ahorro de consumos, la mejora de la eficiencia energética de la instalación y aquellas que faciliten el cumplimiento de la Directiva 2012/27/UE, 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia

energética.

Mejora de las condiciones de accesibilidad cuando no se alcancen los valores establecidos en la normativa específica sobre accesibilidad universal, tanto en los edificios como en su entorno más próximo.

Propuesta de incorporación de Energías Renovables (cuando proceda).

Otras medidas de adaptación al Cambio Climático.

B. Actuaciones sobre el entorno urbano

Se deberá contemplar si procede, la definición técnica de actuaciones de mejora del entorno de las viviendas, pudiendo afectar a espacios de uso público, tanto de titularidad pública como privada.

Resolución barreras arquitectónicas en los accesos a los edificios.

Actuaciones de reurbanización incorporando pavimentos drenantes, superficies blandas...
Propuesta para la mejora del funcionamiento y la eficiencia energética de las instalaciones urbanas (alumbrado, saneamiento...).

Medidas que favorezcan la movilidad sostenible (carriles bici, cuartos de bicicletas, caminos escolares,...).

Si se detectase una escasez de zonas verdes o de espacios de uso público en el entorno próximo del ámbito de actuación, se podrán plantear intervenciones en los espacios privados con el objetivo de regenerar y revitalizar espacios residuales

SECCION 4. ÁMBITOS DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO. ARDUs

En la Normativa Urbanística General se determina que, al objeto de que las intervenciones de reforma urbana previstas en el Plan en orden a la cualificación del espacio público -como, por lo demás, todas aquellas que con idéntico fin pudieran definirse en el futuro- se produzcan en los términos de unidad de diseño y homogeneidad material y ambiental deseables, se delimitan ámbitos -denominados, al efecto, ÁMBITOS DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO ARDUs-, en los que las actuaciones de urbanización y equipamiento urbano deben concebirse y afrontarse de modo unitario.

La reforma de cada uno de tales ámbitos, responderá a los objetivos y criterios de intervención recogidos al efecto en las fichas de Normativa Particular correspondientes a cada ARDU, incluidas en esta Sección, que aunque participen de carácter indicativo guiarán las intervenciones proyectadas y, salvo motivación justificada, habrán de ser respetadas.

No solo se cumplirán los objetivos y criterios recogidos al efecto en las fichas de Normativa Particular correspondiente a cada ARDU sino también los criterios generales de urbanización indicados en el Plan Especial.

Los ámbitos ARDU definidos en el PEAU -delimitados gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO-, son los siguientes:

ARDU 1.- PLAZA DEL RÍO EGA Y ENTORNO

ARDU 2.- PASEO CENTRAL

ARDU 3.- PLAZA ENCUENTRO DE MANUEL DE FALLA, RÍO URROBI E ISAAC ALBÉNIZ

ARDU 4.- PLAZA ALFREDO FLORISTÁN

ARDU 5.- PARCELA 2126/5 ANTIGUA GUARDERÍA.BLAS DE LA SERNA/MANUEL DE FALLA

ARDU 6.- ENTORNO PLAZA SANTA CECILIA (INCLUIDO INTERIOR DE MANZANA)

ARDU 7.- PLAZA EN PARQUE TOMÁS CABALLERO

ARDU 8.- ENTORNO DOTACIONAL COLEGIO JOSÉ VILA

ARDU 9.- CONJUNTO SANTA MARÍA LA REAL

ARDU 10.- PLAZA DE FELISA MUNÁRRIZ

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA
CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO (ARDU)

ARDU 1 Plaza del Río Ega y entorno

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



AMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el espacio existente entre las calles Río Ega, José María Beobide y Río Alzania, que se corresponde con la actual plaza Río Ega.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Reforma de la actual plaza Río Ega, asociada a la implantación de un edificio dotacional polivalente, cuyo volumen, que se desarrollaría en distintos niveles conformando terrazas públicas accesibles, vendría a mediar entre las rasantes correspondientes a las calles Río Alzania y Río Ega, facilitando la transición entre ambas.

La actuación responde al objetivo de articular transversalmente el barrio, facilitando el tránsito y la relación peatonal entre zonas hoy inconexas, y se integra en un recorrido de ámbito superior que vertebra la ordenación, en sentido Este Oeste, desde este enclave hasta Blas de la Serna.

La propuesta aparece llamada a generar un nuevo nodo en la zona Milagrosa-Oeste, en el que coexistirán, un equipamiento polivalente, nuevos espacios libres asociados a su arquitectura y un aparcamiento subterráneo público.

El diseño del espacio que aparece grafiado en esta ficha, y en los planos de ordenación, aunque tiene carácter indicativo, debe guiar la concepción y diseño adoptados en la reforma.

CRITERIOS FUNCIONALES

- Equipamiento polivalente, con una superficie en planta de 1.500 m²
- Nuevos espacios libres asociados a su arquitectura y volumen escalonado
- Zona verde complementaria de los espacios generados en el edificio
- Aparcamiento subterráneo público de 1900 m² por planta y 150 plazas en dos niveles
- Acceso al aparcamiento desde calle Río Alzania, a través del edificio dotacional
- Accesibilidad universal -rampas y escaleras- entre Río Alzania y Río Ega.

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Diferenciación de zonas -pavimentada, sobre el equipamiento, y verde- complementarias
- Emplazamiento y envolvente máxima del equipamiento, obligadas
- Situación de las escaleras al fondo de Dámaso Zabalza, vinculantes
- Terrazas escalonadas entre las calles, ilustrativas, función del proyecto arquitectónico.
- Integración del diseño y geometría de los pavimentos en la solución del entorno

DESARROLLO

El desarrollo del ARDU 1, se vincula a la construcción del equipamiento polivalente previsto en su ámbito, y, por lo mismo, proyecto de urbanización y proyecto de arquitectónico deberían ser objeto de un proyecto único.

En el Plan de etapas no se determina una fecha concreta para su ejecución.

ARDU 2 Paseo central

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



AMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el espacio existente entre la travesía Río Urrobi y el inicio de las calles Río Salado y Dámaso Zabalza, a través del cual discurre en la actualidad la calle Río Urrobi.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Creación de un paseo de nexo entre partes, a uno y otro lado de la Avenida de Zaragoza-, en el que se integra la dotación del colegio Víctor Pradera (Paderborn).

El paseo, además de relacionar espacios centrales del barrio, se integra en el corredor Este-Oeste que articula transversalmente la Milagrosa.

El diseño del espacio que aparece grafiado en esta ficha, y en los planos de ordenación, aunque tiene carácter indicativo, debe guiar la concepción y diseño de la reforma, y su geometría y tratamientos constructivos y materiales se integrarán sin solución de continuidad con los adoptados en el ámbito adyacente del ARDU 3, y las calles Dámaso Zabalza y Río Salado, al otro lado de la Avenida de Zaragoza.

CRITERIOS FUNCIONALES

- Articulación Centro y Oeste del barrio, sobre la Avenida de Zaragoza
- Versatilidad del espacio y diferenciación de zonas de tránsito y paseo
- Calmado del tráfico de la Avenida, en base a solución de plataforma sobreelevada

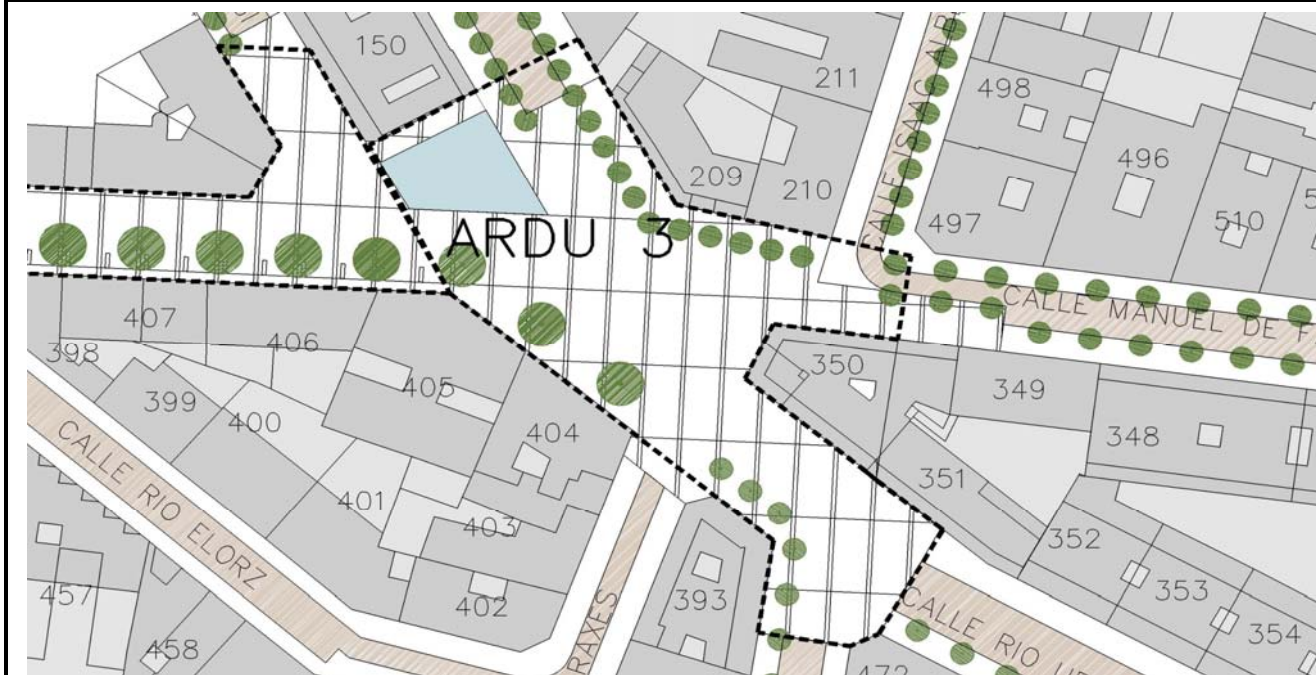
CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Carácter netamente urbano del paseo en que dominará la pavimentación,
- Extensión del pavimento sobre la Avenida de Zaragoza.
- Extensión de materiales y geometría de los pavimentos al entorno
- Protección del espacio ante la Avenida de Zaragoza

DESARROLLO

Si la gestión en uno y otro ámbito lo hiciera posible, ARDU 2 y ARDU 3, podrían fundirse en un ámbito común y su urbanización abordarse con un único proyecto, al objeto de asegurar la homogeneidad ambiental y material de la que deben participar ambos espacios.

No se establece fecha para el desarrollo del ARDU 2 en el Plan de Etapas.

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA**CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO (ARDU) 03****IDENTIFICACIÓN****DELIMITACIÓN GRÁFICA****ÁMBITO**

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el espacio existente en nudo viario en que se encuentran las calles Manuel de Falla, Río Urrobi, Isaac Albéniz y Río Irati.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Creación de una nueva PLAZA en el nudo viario de encuentro de las calles Manuel de Falla y Río Urrobi.

Sin perjuicio de que la urbanización de este enclave pueda ser objeto de próximas obras de urbanización/ peatonalización de las calles Manuel de Falla Río Urrobi, el PEAU propugna la creación de un espacio peatonal diáfano, resuelto en un mismo nivel en toda su superficie, integrado en el corredor que en su recorrido articula dotaciones y áreas libres, existentes y propuestas, y vertebrá transversalmente, en sentido Este- Oeste, la nueva ordenación de Milagrosa.

El diseño del espacio que aparece grafiado en esta ficha, y en los planos de ordenación, aunque tiene carácter indicativo, debe guiar la concepción y diseño de la reforma.

CRITERIOS FUNCIONALES

- Peatonalización del ámbito en continuidad con espacios y calles del entorno
- Creación de un espacio peatonal diáfano en forma de plataforma unitaria
- Facilitar la transición entre las calles Isaac Albéniz y Río Irati, como eje peatonal Norte- Sur

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Continuidad formal y material, con el paseo adyacente (ARDU 2) y plataforma sobreelevada sobre la calzada de Avenida de Zaragoza
- Extensión del tratamiento material adoquinado de Isaac Albéniz, hasta Río Irati.
- Mobiliario urbano y alumbrado homogéneo en ARDU 2, ARDU 3 y entorno inmediato

DESARROLLO

Si la gestión en uno y otro ámbito lo hiciera posible, ARDU 2 y ARDU 3, podrían fundirse en un ámbito común y su urbanización abordarse con un único proyecto, al objeto de asegurar la homogeneidad ambiental y material de la que deben participar ambos espacios.

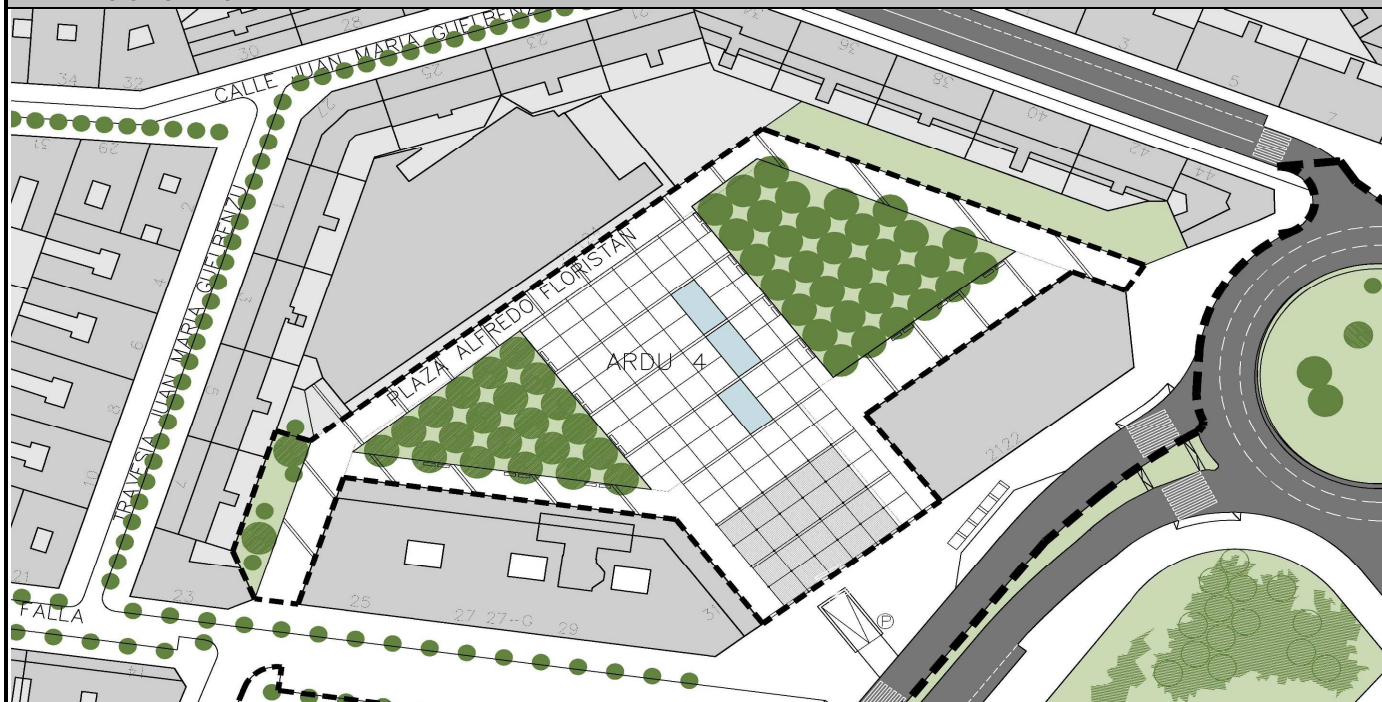
No se establece fecha para el desarrollo del ARDU 3 en el Plan de Etapas.

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA
CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO (ARDU)

ARDU 4 Plaza Alfredo Floristán

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



AMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el espacio de la plaza Alfredo Floristán, interior a la manzana limitada por las calles Juan María Guelbenzu, Julian Gayarre, Blas de la Serna y Manuel de Falla.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Reforma del espacio libre público actual del interior de la manzana, asociada a la construcción de un aparcamiento público subterráneo, y tratamiento como zona verde arbolada de las zonas no ocupadas en el subsuelo.

Aunque el lugar se encuentra urbanizado, justifica la reforma propuesta la construcción de un aparcamiento subterráneo público al servicio de residentes del entorno próximo

En plano de ordenación adjunto, se ofrece, con carácter indicativo, el diseño básico que debe guiar la futura reforma.

CRITERIOS FUNCIONALES

- Diversidad funcional y diferenciación de zonas en función de situación del aparcamiento
- Aparcamiento de 2.450 m2/planta y 200 plazas en dos niveles de sótano
- Acceso al aparcamiento desde calle Blas de la Serna
- Integración de elementos y mobiliario preexistentes en la reforma

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Zonas verdes arboladas con profusión en zonas no afectadas por el aparcamiento
- Jardinería de porte menor y área de juegos en el espacio central, sobre aparcamiento
- Láminas o plataformas de agua que contribuyan a generar microclima
- Umbráculo de protección en el frente ante Blas de la Serna, conformando alineación

DESARROLLO

La reforma de la plaza aparece vinculada a la ejecución del aparcamiento público previsto en el subsuelo de parte de su ámbito. En el plan de etapas no se determina fecha de ejecución.

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO (ARDU)

ARDU 5 Manzana ...entorno de antigua guardería. (calles Blas de la Serna/Manuel de Falla)

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



ÁMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el espacio existente en el entorno de la parcela municipal 2126/5 (antigua guardería), entre las calles Manuel de Falla y Blas de la Serna.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La reforma de este ámbito aparece, en principio, asociada a la renovación del edificio dotacional existente, y consiguiente construcción de un nuevo equipamiento previsto en la parcela, e incluiría, tanto el tratamiento del espacio público inmediato al nuevo edificio dotacional, como del entorno del conjunto residencial adyacente al mismo, encuadrado en el ámbito de uno de los Proyectos de Intervención Global PIG 2.

CRITERIOS FUNCIONALES

- Homogeneizar el espacio y mobiliario urbano, con soluciones comunes a su entorno
- Dotar al espacio del carácter de zona verde, arbolando vacíos interiores y alineaciones

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Integración ambiental del lugar en el continuo urbano de la calle Blas de la Serna
- Conformar una alineación arbolada en continuidad con las de ese frente.
- Integrar en el ámbito una zona interior de juego infantil

DESARROLLO

El desarrollo de esta reforma estará preferentemente vinculado a la renovación del equipamiento previsto en su ámbito, aunque también podría darse con anterioridad a esa renovación, considerando, en ese supuesto las alineaciones definidas para el nuevo equipamiento.

No se establece fecha para el desarrollo de la actuación.

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA
CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO (ARDU)
ARDU 6 Entorno Plaza Santa Cecilia (incluido interior de manzana)

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



AMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende la plaza Santa Cecilia y el espacio interior de la manzana delimitada por las calles Goroabe, Blas de la Serna, Juan María Guelbenzu y Jesús Guridi.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Constituye el objeto de esta reforma la cualificación y tratamiento homogéneo, tanto de la plaza exterior actual, como de los espacios interiores de la manzana, en el marco de una solución unitaria, en la que queden corregidos los tratamientos desiguales de cerramientos y acabados de espacios y elementos privativos.

CRITERIOS FUNCIONALES

- Ampliación del ámbito actual de la plaza hasta el costado opuesto de la calle Guelbenzu
- Proporcionar unidad, como zona verde, a los espacios públicos interiores de la manzana
- Las áreas rodadas interiores se resolverán como espacio de coexistencia

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Integración del arbolado singular existente en la plaza e interior de la manzana
- Extensión de un pavimento unitario a modo de plataforma sobreelevada sobre la calle
- Rasantes de calles interiores en continuidad con las adoptadas en la plaza exterior.
- Dotación de fuente en el ámbito de la plaza exterior
- Diseño común para el cerramiento de parcelas privadas en el interior de la manzana

DESARROLLO

Cabría vincular el desarrollo del área, a la redacción del Proyecto de Intervención Global FIG 2 cuya delimitación engloba la manzana.

ARDU 7 Plaza en parque Tomás Caballero/Tajonar

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



AMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el espacio existente entre la calle Tajonar y el fondo del parque Tomás Caballero, próximo al límite con las instalaciones de Oberena.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Creación de una PLAZA, a modo de nexo entre Santa María la Real y el Parque Tomás Caballero, vinculada a la construcción de un aparcamiento subterráneo público, al servicio de Santa María la Real, así como, en su caso, a la construcción de un espacio dotacional adosado a la fachada Norte del Colegio José Vila, a modo de nueva fachada de la plaza.

La nueva plaza, de una superficie aproximada de 5.000 m², se extendería desde el fondo del parque Tomás Caballero hasta el costado Este (impares) de la calle Tajonar, y vendría a resolver el déficit funcional de áreas libres de Santa María la Real, en que los vacíos interiores son espacios intersticiales, en buena medida residuales. En cuanto nuevo nodo urbano, vinculado a la rehabilitación e impulso del centro José Vila, podría polarizar la vida urbana de esta zona del barrio.

Además de nexo entre el parque y Santa María la Real, la nueva plaza actuaría de rótula entre el parque y el centro dotacional José Vila, a cuyo efecto, el PEAU propone la adición de un nuevo cuerpo lineal a su alineación Norte, que vendría a ampliar el centro, al servicio de Santa María la Real, y, generaría una nueva fachada a plaza y parque.

En el plano de ordenación adjunto, se ofrece, con carácter indicativo, el diseño básico que debe guiar la futura reforma, que, por otra parte, responderá a los siguientes criterios

CRITERIOS FUNCIONALES

- Aparcamiento subterráneo público de 2.945 m²/planta y 200/300 plazas
- Los accesos de entrada y salida desde Tajonar, se situarán en la dirección de la calle
- Extensión de la plaza sobre la calle Tajonar, para facilitar tránsito y calmar el tráfico
- Paradas de transporte público a uno y otro lado de la calle, ante la nueva plaza
- Permeabilizar la relación parque y patio del Colegio, a través de pasajes bajo el edificio

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Versatilidad del espacio en que dominarán las zonas pavimentadas.
- Jardinería y arbolado de porte menor sobre el ámbito del aparcamiento
- Láminas o plataformas de agua, en la zona interior de la plaza
- Umbráculo protector como antesala de la plaza conformando el frente ante Tajonar

DESARROLLO

En la medida en que se propone la articulación de la nueva plaza objeto de este ARDU 7, con la nueva zona verde prevista en la reforma del patio del colegio José Vila, en el marco del ARDU 8, cabría fusionar el desarrollo de ambos ARDUs en uno, y afrontarlos a un tiempo.

En un sentido análogo, cabría vincular la construcción de la nueva plaza y, en su caso, la reforma del patio escolar, con la ampliación del edificio del colegio en su fachada Norte, recayente a la plaza, de forma que todas las actuaciones de ese entorno se abordarían de forma integrada.

El único vínculo a la reforma del ARDU 7 es el impuesto por la ejecución del aparcamiento subterráneo previsto bajo la plaza, que condiciona tanto el diseño del proyecto como la fecha de su desarrollo.

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA
CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO (ARDU)

ARDU 8 Entorno dotacional Colegio José Vila

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



AMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el espacio del recinto escolar.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Reforma del patio interior del Colegio José Vila -vinculada al derribo del cuerpo que ocupa su zona central-, en orden a convertir su ámbito en una zona verde -que constituiría una extensión del parque y la nueva plaza Tomás Caballero hasta el límite Sur de la Calle Tajonar-.

La reforma conllevará un nuevo tratamiento y urbanización del antiguo patio del Colegio, que pasaría a ser una nueva zona verde pública, integrada en el sistema general de áreas libres del barrio.

Al objeto de facilitar esa integración y la continuidad deseable entre el recinto y su entorno inmediato, se eliminarán cerramientos exteriores y se facilitará la transición al patio del colegio desde el parque Tomas Caballero y la nueva plaza objeto del ARDU 7,

La integración del antiguo patio escolar como zona verde en el ámbito global del parque Tomás Caballero, unida a la ampliación del centro José Vila, otorga al conjunto resultante un valor capital como enclave dotacional al servicio de Santa María la Real, tanto mayor si se considera la conexión del mismo mediante la extensión de la plaza sin solución de continuidad sobre la calle Tajonar.

En el plano de ordenación adjunto, se ofrece, con carácter indicativo, el diseño básico que debe guiar la futura reforma, que, por otra parte, responderá a los siguientes criterios

CRITERIOS FUNCIONALES

- Conversión del patio en zona verde integrada a parque y plaza adyacentes
- Eliminación de cerramiento perimetral ante la calle Tajonar
- Facilitar la transición entre patio, plaza y parque Tomas a través del edificio
- Diferenciar zonas de estancia y juego

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Zona verde en que dominará césped y arbolado de cierta densidad
- Trazado integrado en la geometría del parque y plaza Tomás Caballero/Tajonar
- Dotación de zona de juegos infantiles y pistas deportivas
- Apertura de pasajes vinculados a itinerarios y geometría de pavimentos y jardín

DESARROLLO

En la medida en que se propone la articulación de la nueva zona verde resultado de la reforma del patio del colegio José Vila objeto de este ARDU 8, con la nueva plaza objeto del ARDU 7, cabría fusionar el desarrollo de ambos ARDUs en uno, y afrontarlos a un tiempo.

En un sentido análogo, cabría vincular la reforma del patio escolar, con la ampliación del edificio del colegio en su fachada Norte, recayente a la plaza Tomás Caballero/Tajonar, de forma que todas las actuaciones de ese entorno se abordarían de forma integrada.

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA PEAU MILAGROSA
CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO (ARDU)

ARDU 9 Santa María la Real

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



AMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el conjunto de espacios vacantes existentes en cinco de las manzanas de Santa María la Real, delimitadas por las calles Monte Lakartxela, Mutilva Baja, Bardenas Reales, Monte Mendaur, Pico de Ori y Travesía Pico de Ori, cuya superficie global viene a ser de 28.500m2

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La reforma persigue la cualificación de los espacios vacantes de las manzanas incluidas en el ámbito descrito, mediante su reurbanización, en base a soluciones homogéneas, en las que dominen tratamientos propios de una zona verde, en las que vengan a integrarse aparcamientos e instalaciones existentes. Se trata de ajardinar y arbolado de forma profusa el interior de las manzanas convirtiendo el ámbito delimitado en un parque urbano - contrapunto de la nueva plaza adyacente a calle Tajonar (ARDU 7)-, en el que quedaría englobada la edificación existente.

En el plano de ordenación adjunto, se ofrece, con carácter indicativo, el diseño básico que debe guiar la futura reforma, que, por otra parte, responderá a los siguientes criterios

CRITERIOS FUNCIONALES

- Concepción global del área a modo de parque unitario que integre las manzanas.
- Dominio de zonas verdes y arbolado en una solución orgánica que integre topografía.
- Integración de aparcamientos, pistas y, en general, elementos urbanos preexistentes.
- Integración del viario de coexistencia interior como trazas de la nueva zona verde
- Articulación con la plaza TCaballero/Tajonar, a través de Pico de Ori y Monte Astobizkar

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Mobiliario urbano y alumbrado homogéneos con los de plaza TCaballero/Tajonar
- Conformación de un frente arbolado denso ante la calle Bardenas Reales
- Incorporación de lámina(s) de agua, y pérgolas o umbráculos de protección
- Incorporación de zona(s) de juego infantil
- Integración de la reforma/reurbanización del viario en el ámbito del ARDU

DESARROLLO

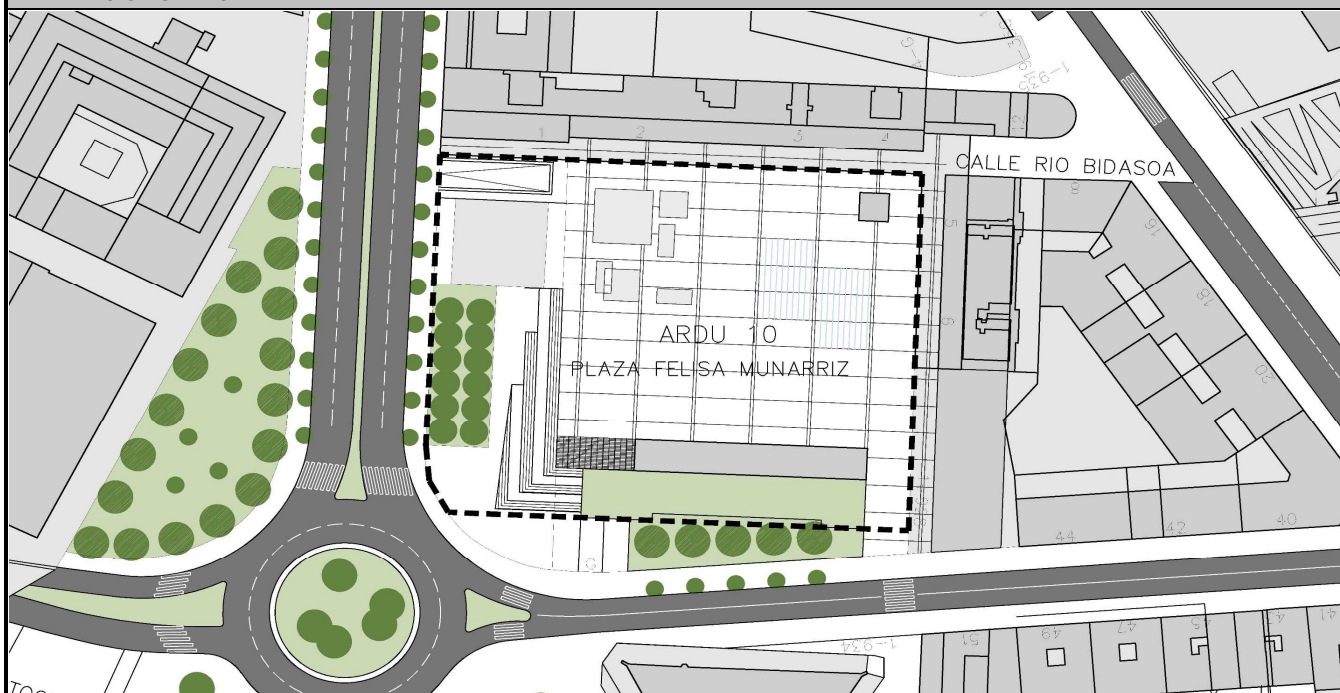
La integración del viario en el ámbito de la nueva zona verde propuesta en el ámbito delimitado, aconseja incluir la reurbanización de calles interiores en el proyecto de urbanización que afronte el desarrollo de este ARDU.

No se establece fecha para el desarrollo de la reforma en el Plan de Etapas

ARDU 10 Plaza de Felisa Munárriz

IDENTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN GRÁFICA



AMBITO

Delimitado gráficamente en plano de ordenación Proyecto 06: DESARROLLO, comprende el espacio de la plaza Felisa Munárriz, cuya superficie viene a ser de 66x83 m, esto es, 5.500 m².

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Reforma de la plaza dirigida a proporcionar al espacio existente sobre el aparcamiento de su subsuelo, diversidad funcional y ambiental, que corrijan su rigidez y animen a su ocupación y uso por colectivos distintos -en particular población infantil y mayores- incorporando a su ámbito jardinería, arbolado y nuevo equipamiento y mobiliario urbanos.

En el plano de ordenación adjunto, se ofrece, con carácter indicativo, el diseño básico que debe guiar la futura reforma, que, por otra parte, responderá a los siguientes criterios

CRITERIOS FUNCIONALES

- Establecer cierta barrera entre la plaza y la Avenida de Zaragoza
- Dotar a la plaza de un espacio cubierto, cerrado siquiera en parte.
- Diferenciar zonas -destinadas a estancia, juego- en base a tratamientos distintos
- Transformar parte del ámbito en zona verde mejorando su microclima.

CRITERIOS FORMALES Y AMBIENTALES

- Incorporar jardinería y arbolado de porte menor sobre el aparcamiento
- Láminas o plataformas de agua, en la zona interior de la plaza
- Integración y adecuación de zona de juegos existente, y nuevo mobiliario.
- Pabellón cerrado -destinado a niñas y niños- en el límite Sur de la plaza
- Conformación de alineaciones arboladas entre plaza superior y Avenida de Zaragoza

DESARROLLO

No se establece fecha para la reforma propuesta

SECCIÓN 5. COMPLEJOS INMOBILIARIOS

En la normativa general se regula la figura del COMPLEJO INMOBILIARIO DE CARÁCTER URBANÍSTICO. El PEAU posibilita la constitución de un Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico CI en el ámbito de la Unidad AC3, en los términos previstos al efecto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

Las condiciones y parámetros reguladores del desarrollo de dicho Complejo Inmobiliario CI1, se recogen en la Ficha de Normativa Particular incluida en esta Sección.

DELIMITACIÓN GRÁFICA

IDENTIFICACIÓN



DESCRIPCIÓN Y OBJETO

Se plantea un frente edificado que completa la manzana residencial existente. En las plantas bajas de esta "manzana" se dispone un aprovechamiento dotacional, que se completa con la nueva edificación dotacional independiente frente al parque de Ilargui-Enea

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS

Polígono - parcela	Afección Total/Parcial	Edificación existente	Superficie incluida (m2)
5/2192	P	No	6.545,70

SUPERFICIES GENERALES COMPLEJO INMOBILIARIO

Superficie total del complejo inmobiliario (m2)	6.545,70

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN
CATEGORIZACIÓNURBANO
CONSOLIDADO

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

NÚMERO ESTIMATIVO DE VIVIENDAS

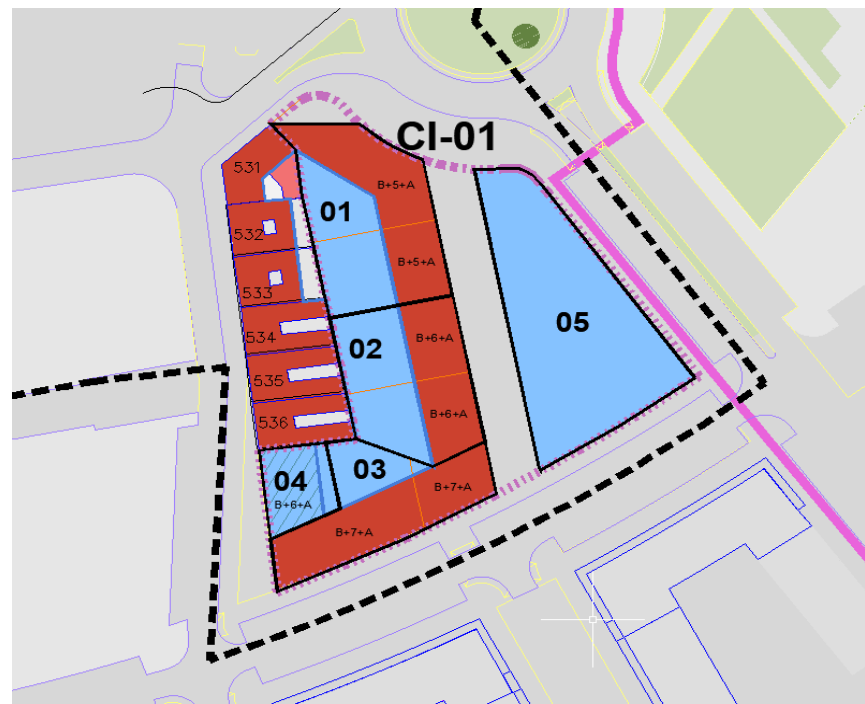
122

NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

122

DATOS DE PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Número parcela	Superficie	Edificabilidad PB	Uso PB	Edificabilidad PE	Uso PE	Edificabilidad total	Alturas
01	1297,00	1297,00	DOTACIONAL	3993,05	VIVIENDA PROTECCION	5290,05	B+5+A
02	1087,20	1087,20	DOTACIONAL	3327,71	VIVIENDA PROTECCION	4414,91	B+6+A
03	950,08	950,08	DOTACIONAL	5557,59	VIVIENDA PROTECCION	6507,67	B+7+A
04	317,84	317,84	DOTACIONAL	1720,73	DOTACIONAL	2038,57	B+6+A
05	1869,27	1869,27	DOTACIONAL	3738,54	DOTACIONAL	5607,81	B+2
ESPACIO LIBRE	859,75						
VIARIO	164,56						
Edificabilidad Viv protección						16.212,63	
Total CI	6545,70	5521,39		18337,62		23.859,01	



SUPERFICIES DOTACIONALES PUBLICAS

Equipamiento Polivalente (m2) PB (parcelas 01, 02, 03 y 04) + parcela 05

11.129,20

Zonas Verdes y Espacios Libres (m2)

859,75

Viales públicos (m2)

164,56

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se cumplirá con el artículo 31 NUG. Plan Municipal de Pamplona

Previstos PEAU

Total aparcamientos

uso público

(uso público)

436

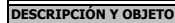
OTRAS CONDICIONES

En virtud de la Disposición Adicional Cuarta TRLFOTU se posibilita construir vivienda protegida en régimen de alquiler. Se prevé la posibilidad de constituir un complejo inmobiliario de carácter urbanístico. En esta parcela se ubicarán las viviendas de protección oficial que, de conformidad con lo previsto en el artículo 54.4.b TRLFOTU deben destinarse a viviendas en régimen de arrendamiento

SECCIÓN 6.DOTACIÓN LOCAL A OBTENER POR EXPROPIACIÓN

El PEAU contempla una dotación local pública en suelo urbano consolidado, en las unidades urbanas de la parcela catastral 217, polígono 5, identificadas en la ficha particular.

De conformidad con lo previsto en el artículo 188 TRLFOTU, los inmuebles destinados a dotaciones públicas locales, en suelo urbano consolidado, se obtendrán por expropiación.



Obtención del antiguo cine Guelbenzu y locales adyacentes como equipamiento público.

IDENTIFICACIÓN PARCELA	
Parcela	1
Parcela	2
Parcela	3
Parcela	4
Parcela	5
Parcela	6
Parcela	7
Parcela	8
Parcela	9
Parcela	10
Parcela	11
Parcela	12
Parcela	13
Parcela	14
Parcela	15
Parcela	16
Parcela	17
Parcela	18
Parcela	19
Parcela	20
Parcela	21
Parcela	22
Parcela	23
Parcela	24
Parcela	25
Parcela	26
Parcela	27
Parcela	28
Parcela	29
Parcela	30
Parcela	31
Parcela	32
Parcela	33
Parcela	34
Parcela	35
Parcela	36
Parcela	37
Parcela	38
Parcela	39
Parcela	40
Parcela	41
Parcela	42
Parcela	43
Parcela	44
Parcela	45
Parcela	46
Parcela	47
Parcela	48
Parcela	49
Parcela	50
Parcela	51
Parcela	52
Parcela	53
Parcela	54
Parcela	55
Parcela	56
Parcela	57
Parcela	58
Parcela	59
Parcela	60
Parcela	61
Parcela	62
Parcela	63
Parcela	64
Parcela	65
Parcela	66
Parcela	67
Parcela	68
Parcela	69
Parcela	70
Parcela	71
Parcela	72
Parcela	73
Parcela	74
Parcela	75
Parcela	76
Parcela	77
Parcela	78
Parcela	79
Parcela	80
Parcela	81
Parcela	82
Parcela	83
Parcela	84
Parcela	85
Parcela	86
Parcela	87
Parcela	88
Parcela	89
Parcela	90
Parcela	91
Parcela	92
Parcela	93
Parcela	94
Parcela	95
Parcela	96
Parcela	97
Parcela	98
Parcela	99
Parcela	100

Polígono - parcela	Afección Total/Parcial	Edificación existente	Superficie (m2c)
5/217	P	B+1	1.570,80

AFECCIÓN PARCELA 217, POLÍGONO 5

PLANTA BAJA

POLIGONO	PARCELA				SUP. CONST. PPAL	USO	
5	217	1	2	39 BAJO	840,80 m2	CINE	
5	217	2	1	39 BAJO	87,40 m2	CINE	
5	217	1	1	39 BAJO	115,20 m2	LOCAL	
5	217	1	3	39 BAJO	76,00 m2	LOCAL	
TOTAL PLANTA BAJA					1.119,40		

TOTAL PLANTA BAJA

PLANTA SOTANO

5	217	3	4	39 Sotano	87,00 m2	CINE (sala calderas)	
5	217	3	1	39 SOTANO	115,20 m2	ALMACEN	
5	217	3	2	39 SOTANO	82,50 m2	ALMACEN	

TOTAL PLANTA SOTANO

PLANTA PRIMERA

5	217	1	5	39 1º	61,10 m2	CINE	
5	217	2	3	9 1º	12,50 m2	CINE	
5	217	1	4	39 1º	93,10 m2	LOCAL	

TOTAL PLANTA PRIMERA

TOTAL AFECCIÓN

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACIÓN	URBANO
CATEGORIZACIÓN	CONSOLIDADO

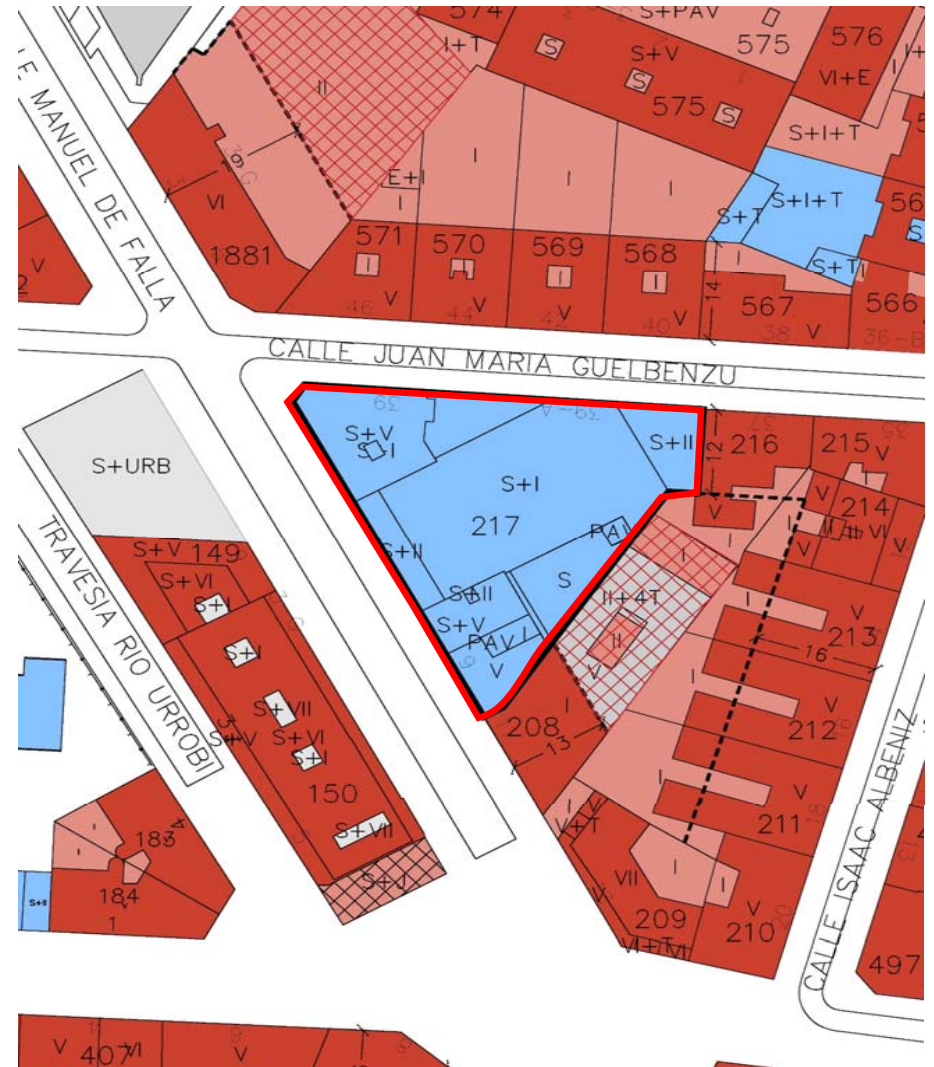
USO PORMENORIZADO	Equipamiento público
-------------------	----------------------

FORMA DE OBTENCIÓN DE LOS INMUEBLES	Expropiación
-------------------------------------	--------------

PLAZO DE OBTENCIÓN DEL INMUEBLE		8 AÑOS
---------------------------------	--	--------

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	Queda fuera de ordenación las unidades urbanas afectadas
-------------------------------	--

OTRAS DETERMINACIONES	Las viviendas y los garajes de sótano de la parcela catastral 217, polígono 5, son conformes con la ordenación urbanística y no se verán afectados por la expropiación.
-----------------------	---

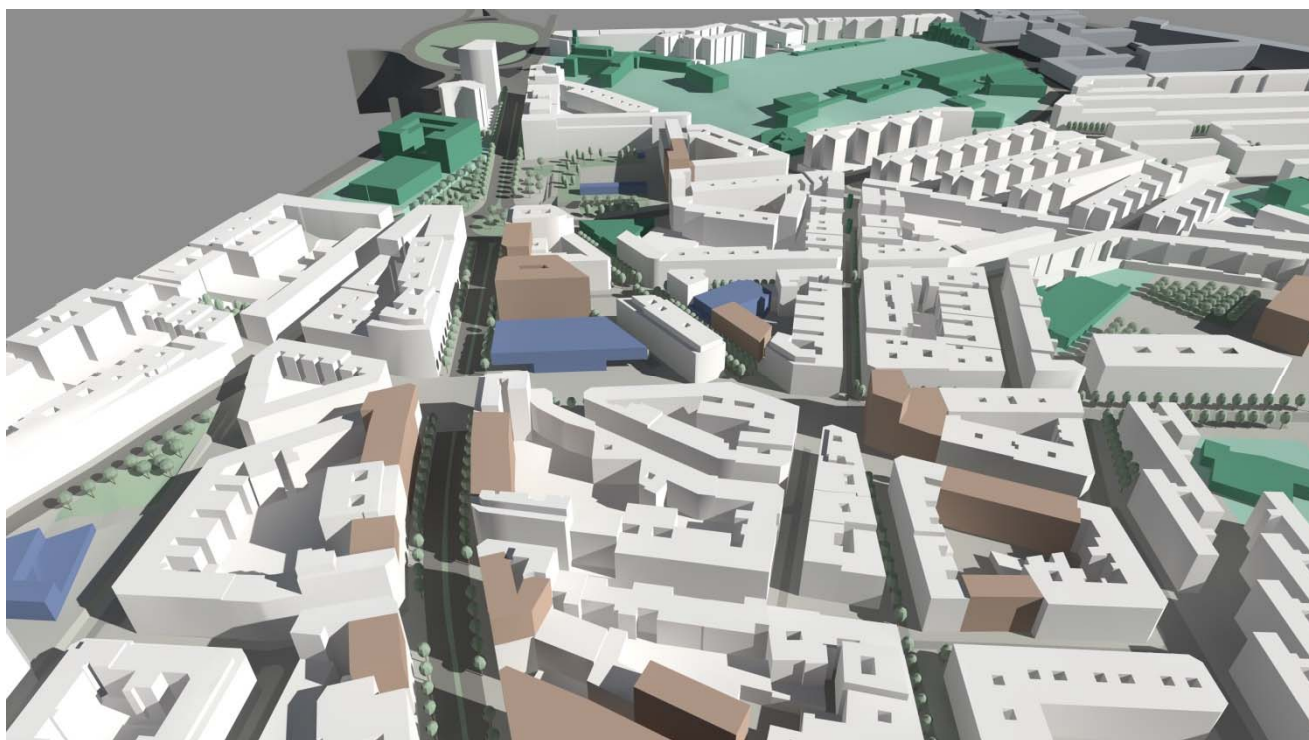


AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA/ IRUÑEKO UDALA GERENCIA DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PEAU DE LA UI. XIX BARRIO DE LA MILAGROSA

DOCUMENTO PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

OCTUBRE 2022



PLANOS

REDACTORES

SIGIFREDO MARTÍN
Arquitecto

JESÚS MARI RAMÍREZ
INMACULADA ARAGON
Abogados

COLABORADORES

CURRO BLASCO
Arquitecto



LEYENDA

--- ÁMBITO

007 PARCELAS

--- SUB-ÁREAS

 Ayuntamiento de Pamplona **Iruñeko Udala**

GERENCIA DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.
PEAU DE LA UI. XIX.
BARRIO DE LA MILAGROSA. PAMPLONA

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN 01
ÁMBITO

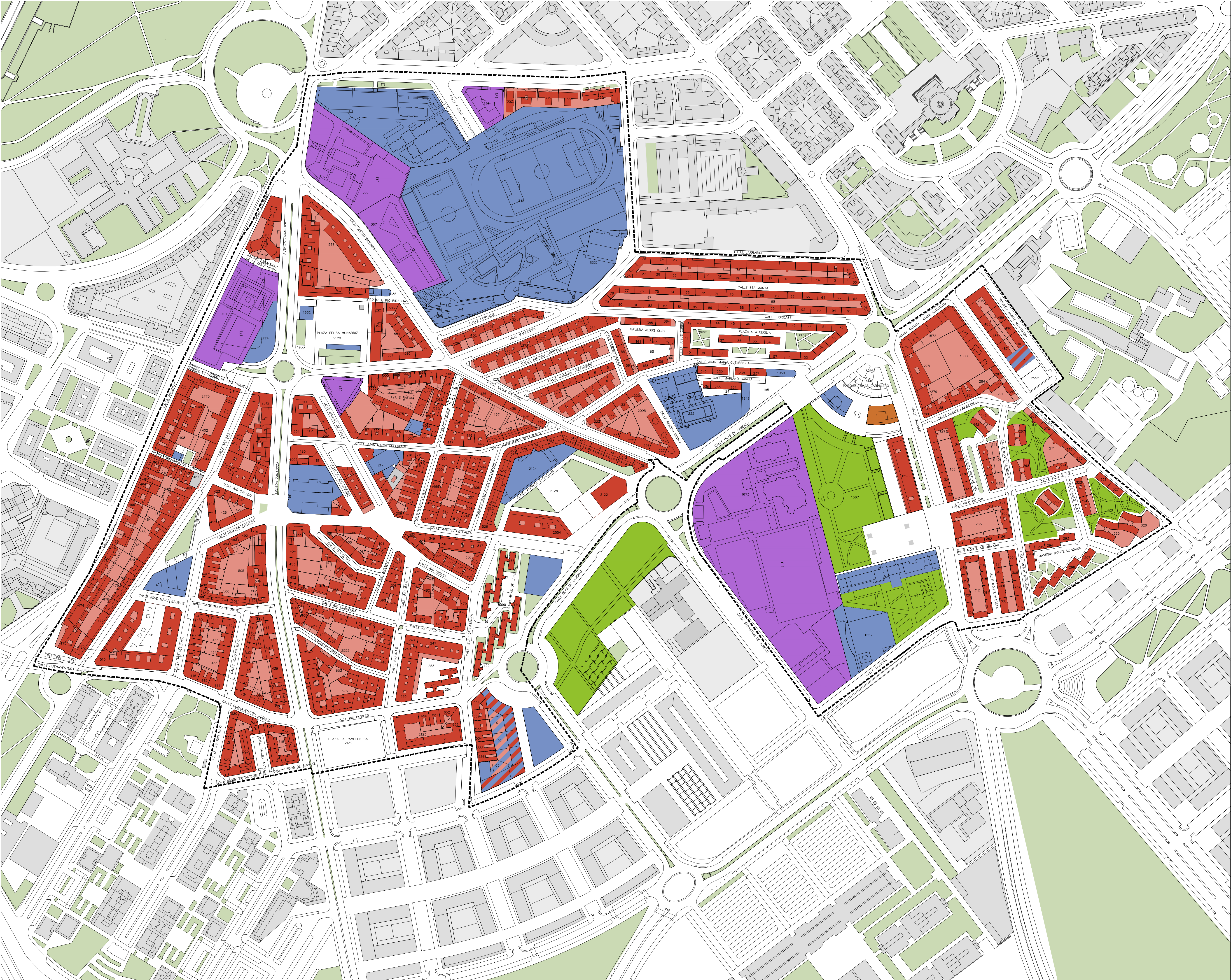
FASE: PROYECTO TRAMITABLE PARA APROBACIÓN INICIAL

FECHA: OCTUBRE 2022 ESCALA: 1/2000 (A1)

REDACTORES: SIGIFREDO MARTÍN Arquitecto
BEGŌIA LAQUIDÁIN Socióloga
JAVIER ESPINOSA Sociólogo

COLABORADORES: IÑIGO ARAIZ Arquitectos
PABLO FLORISTAN Arquitectos
ASIER IRIARTE Ingeniero Técnico Industrial
LUIS CASADO Arquitecto

JESÚS MARÍ RAMÍREZ Licenciado derecho
GERARDO ROGER Arquitecto
INMACULADA ARAGÓN Licenciadas derecho
ÁNGEL ABAL Arquitecto técnico
FRANCISCO BLASCO Arquitecto



LEYENDA

ÁMBITO

PARCELAS

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL/DOTACIONAL
(COMPLEJO INMOBILIARIO)

OFICINAS

DOTACIONAL PÚBLICO

DOTACIONAL PRIVADO

S

PRIVADO SANITARIO

D

PRIVADO DEPORTIVO

E

PRIVADO EDUCATIVO

R

PRIVADO RELIGIOSO

ÁREAS LIBRES

ZONAS VERDES

Ayuntamiento de Pamplona

Iruñeko Udala

GERENCIA DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.
PEAU DE LA UI. XIX.
BARRIO DE LA MILAGROSA. PAMPLONA

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN 02

CALIFICACIÓN
USOS DEL
SUELO Y LA
EDIFICACIÓN

FASE: PROYECTO TRAMITABLE PARA APROBACIÓN INICIAL

FECHA: OCTUBRE 2022

ESCALA: 1/2000 (A1)

REDACTORES:

SIGIFREDO MARTÍN
Arquitecto

JESÚS MARÍ RAMÍREZ
Licenciado derecho

BEGŐRIA LAQUIDAIN
Sociologa

GERARDO ROGER
Arquitecto

JAVIER ESPINOSA
Sociologo

COLABORADORES:

IÑIGO ARAIZ
PABLO FLORISTAN
Arquitectos

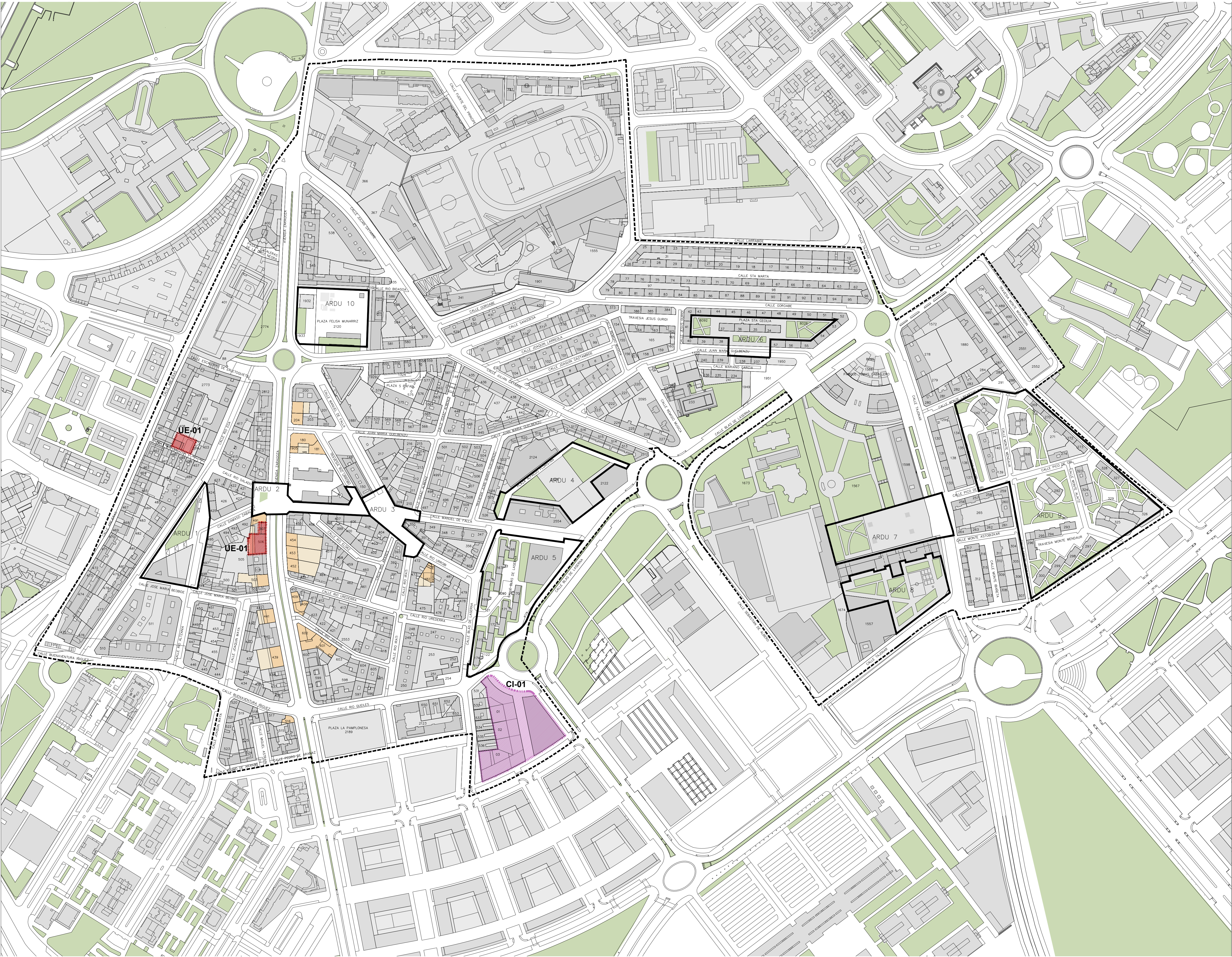
INMACULADA ARAGÓN
LAURA LAMANA
Licenciadas derecho

ASIER IRIARTE
Ingeniero Técnico
Industrial

ÁNGEL ABAL
Arquitecto técnico

LUIS CASADO
Arquitecto

FRANCISCO BLASCO
Arquitecto



- ÁMBITO
- PARCELAS
- UE-01 UNIDAD DE EJECUCIÓN
- CI-01 COMPLEJO INMOBILIARIO (CI)
- ACTUACION DE DOTACION
- ARDU. AMBITO DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO

ARDU-1 Plaza del Río Ega y entorno
ARDU-2 Plaza y entorno del nuevo centro cívico
ARDU-3 Plaza en el encuentro de las calles Manuel de Falla, Río Urrobi e Isaac Albéniz
ARDU-4 Plaza Alfredo Floristán
ARDU-5 Entorno antigua guardería. (calles Blas de la Serna/Manuel de Falla)
ARDU-6 Entorno Plaza Sta Cecilia (incluido interior de manzana)
ARDU-7 Plaza en parque Tomás Caballero
ARDU-8 Entorno dotacional Colegio José Vila
ARDU-9 Conjunto Sta María la Real
ARDU-10 Plaza de Felisa Munárriz



Ayuntamiento de Pamplona

Iruñeko Udala

GERENCIA DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.
PEAU DE LA UI. XIX.
BARRIO DE LA MILAGROSA. PAMPLONA

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN 03

E S T I Ó N

FASE: PROYECTO TRAMITABLE PARA APROBACIÓN INICIAL

FECHA: OCTUBRE 2022

ESCALA: 1/2000 (A1)

REDACTORES:

SIGIFREDO MARTIN Arquitecto

BEGORA LAQUIDAIN Sociologa

JAVIER ESPINOSA Sociologo

JESÚS MARI RAMIREZ Licenciado derecho

GERARDO ROGER Arquitecto

COLABORADORES:

IÑIGO ARAIZ PABLO FLORISTAN Arquitectos

ASIER IRIARTE Ingeniero Técnico Industrial

INMACULADA ARAGON LAURA LAMANA Licenciadas derecho

ANGEL ABAL Arquitecto técnico



LEYENDA

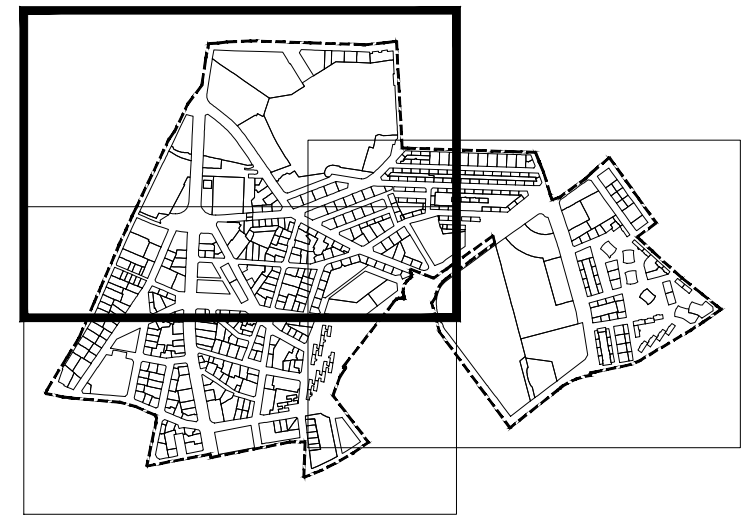
- ÁMBITO
- PARCELAS
- ALINEACION OFICIAL
- ALINEACIONES DE LA EDIFICACION
 - ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS EN RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN
 - ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS EN RÉGIMEN DE RENOVACIÓN y/o AMPLIACIÓN
 - LIBRE DE EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN
 - LIBRE DE EDIFICACIÓN EN CASO DE RENOVACIÓN y/o AMPLIACIÓN

ALTURAS

- ALTURA ACTUAL
 - EN LAS PARCELAS EN DONDE NO SE ESTABLEZCA UNA NUEVA ALTURA, LA ACTUAL SE CONSIDERA CONSOLIDADA
- NUEVA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

RASANTES

- RASANTE ACTUAL
- SALVO QUE SE DETERMINE OTRAS, SE MANTIENEN LAS RASANTES ACTUALES, EXCEPTO EN EL ÁMBITO DE LAS UES, ZIPS Y ÁRDUS EN QUE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES ESTABLECERÁN NUEVAS RASANTES.



Ayuntamiento de Pamplona | **Iruñeko Udala**

GERENCIA DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.
PEAU DE LA UI. XIX.

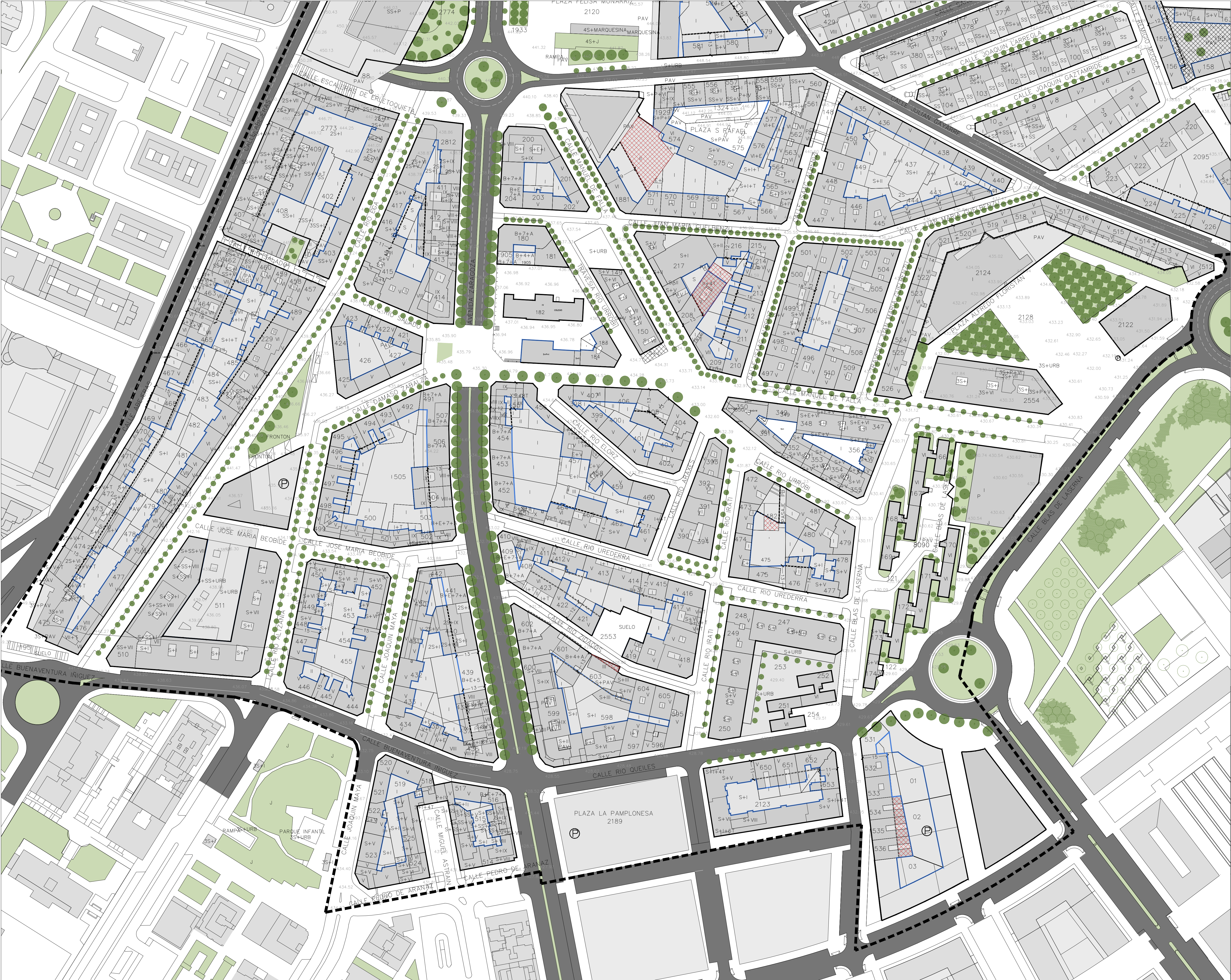
BARRIO DE LA MILAGROSA. PAMPLONA

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN 05.1

ALINEACIONES

FASE: PROYECTO TRAMITABLE PARA APROBACIÓN INICIAL			
FECHA: OCTUBRE 2022		ESCALA: 1/1000 (A1)	
REDACTORES:	SIGIFREDO MARTÍN Arquitecto	JESÚS MARI RAMÍREZ Licenciado derecho	
	BEGOÑA LAQUIDÁN Socióloga	GERARDO ROGER Arquitecto	
	JAVIER ESPINOSA Sociólogo		
	COLABORADORES:		
	IÑIGO ARAIZ PABLO FLORISTAN Arquitectos	INMACULADA ARAÓN LAURA LAMANA Licenciadas derecho	
	ASIER IRIARTE Ingeniero Técnico Industrial	ÁNGEL ABAL Arquitecto técnico	
	LUIS CASADO Arquitecto	FRANCISCO BLASCO Arquitecto	



LEYENDA

ÁMBITO

PARCELAS

ALINEACION OFICIAL

ALINEACIONES DE LA EDIFICACION

ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS EN RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN

ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS EN RÉGIMEN DE RENOVACIÓN y/o AMPLIACIÓN

LIBRE DE EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN

LIBRE DE EDIFICACIÓN EN CASO DE RENOVACIÓN y/o AMPLIACIÓN

ALTURAS

ALTURA ACTUAL

EN LAS PARCELAS EN DONDE NO SE ESTABLEZCA UNA NUEVA ALTURA, LA ACTUAL SE CONSIDERA CONSOLIDADA

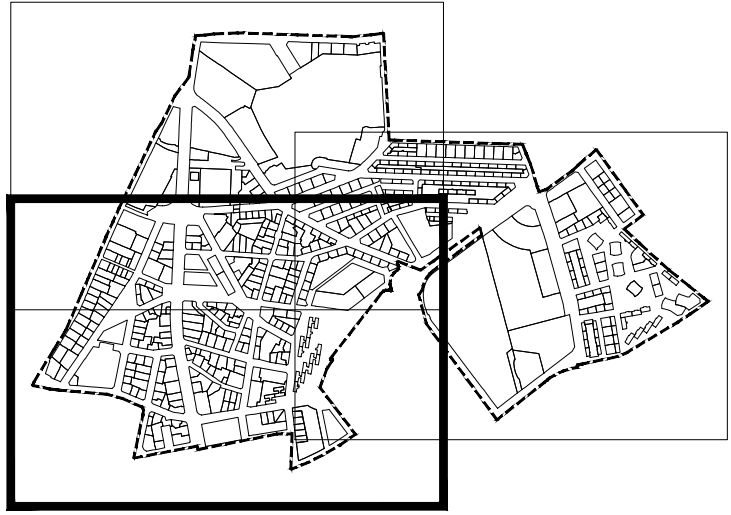
NUEVA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

RASANTES

RASANTE ACTUAL

469,21

SALVO QUE SE DETERMINE OTRAS, SE MANTIENEN LAS RASANTES ACTUALES, EXCEPTO EN EL ÁMBITO DE LAS UES, ZIPS Y ÁRDUS EN QUE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES ESTABLECERÁN NUEVAS RASANTES.



Ayuntamiento de Pamplona

Iruñeko Udala

GERENCIA DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PEAU DE LA UI. XIX.

BARRIO DE LA MILAGROSA. PAMPLONA

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN 05.3

ALINEACIONES

FASE: PROYECTO TRAMITABLE PARA APROBACIÓN FINAL

FECHA: OCTUBRE 2022

ESCALA: 1/1000 (A1)

REDACTORES:

SIGIFREDO MARTÍN Arquitecto

BEGOÑA LAQUIDAIN Socióloga

JAVIER ESPINOSA Sociólogo

COLABORADORES:

ÍÑIGO ARAIZ Arquitectos

ASIER IRIARTE Ingeniero Técnico Industrial

LUIS CASADO Arquitecto

JESÚS MARI RAMÍREZ Licenciado derecho

GERARDO ROGER Arquitecto

INMACULADA ARAGÓN Licenciadas derecho

ÁNGEL ABAL Arquitecto técnico

FRANCISCO BLASCO Arquitecto

LEYENDA DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO

PARCELAS

ALINEACION OFICIAL

ALINEACIONES DE LA EDIFICACION

ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS EN RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN

ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS EN RÉGIMEN DE RENOVACIÓN y/o AMPLIACIÓN

LIBRE DE EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN

LIBRE DE EDIFICACIÓN EN CASO DE RENOVACIÓN y/o AMPLIACIÓN

ALTURAS

V ALTURA ACTUAL

EN LAS PARCELAS EN DONDE NO SE ESTABLEZCA UNA NUEVA ALTURA, LA ACTUAL SE CONSIDERA CONSOLIDADA

B+4 NUEVA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

RASANTES

469.21 RASANTE ACTUAL

SALVO QUE SE DETERMINE OTRAS, SE MANTIENEN LAS RASANTES ACTUALES, EXCEPTO EN EL ÁMBITO DE LAS UEs, ZIPs Y ARDUs EN QUE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES ESTABLECERÁN NUEVAS RASANTES.

VISTA GENERAL ESCALA: 1:300.000

VER DETALLE

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

490 SUPERFICIE Y COTA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

CURVAS DE NIVEL Y COTA DE TERRENO

ÁMBITO DE ESTUDIO

TÉRMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA / IRUÑA

LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

DATUM ETRS89
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE PAMPLONA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

REAL DECRETO 248/2019

ESCALA

1:4.500

FECHA

SEPTIEMBRE 2021

EXP.

210357

PLANO

1

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

490 SUPERFICIE Y COTA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

CURVAS DE NIVEL Y COTA DE TERRENO

ÁMBITO DE ESTUDIO

TÉRMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA / IRUÑA

LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

DATUM ETRS89
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE PAMPLONA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

REAL DECRETO 248/2019

ESCALA

1:4.500

FECHA

SEPTIEMBRE 2021

EXP.

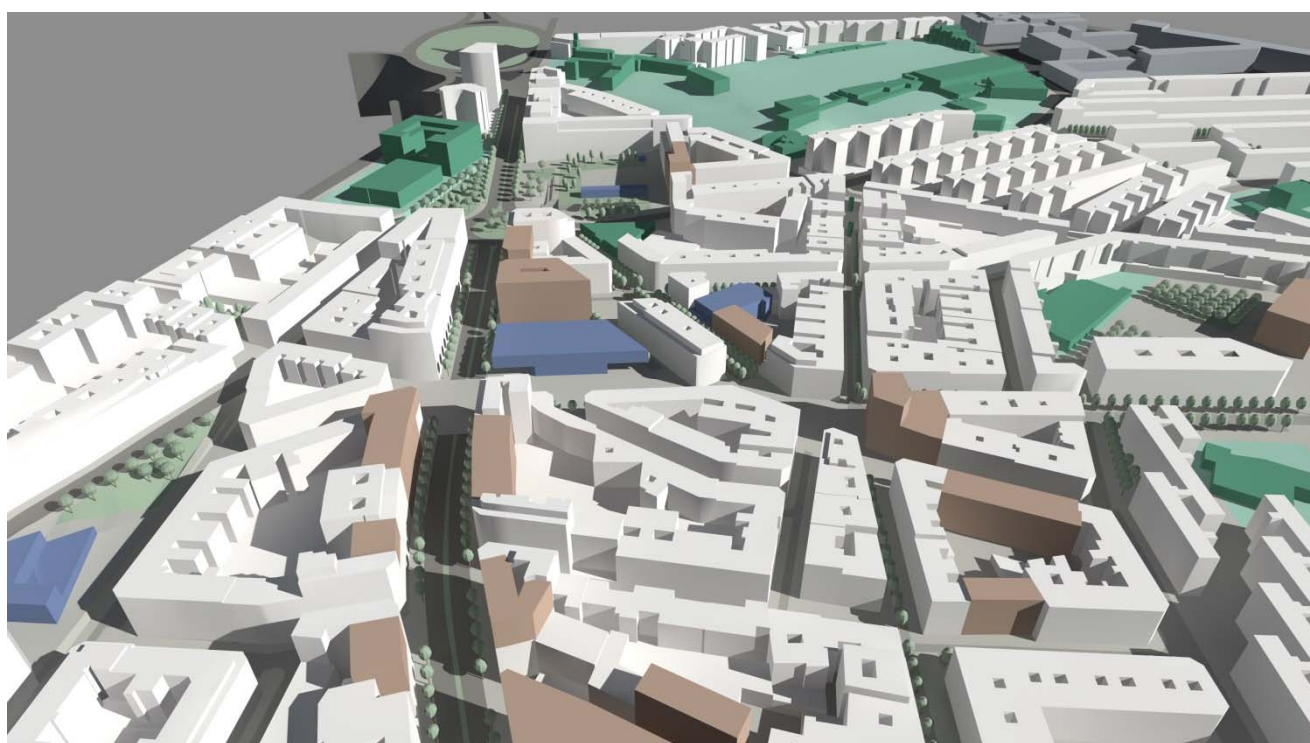
210357

PLANO

1

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA/ IRUÑEKO UDALA GERENCIA DE URBANISMO
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PEAU DE LA UI. XIX BARRIO DE LA MILAGROSA
DOCUMENTO PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

OCTUBRE 2022



MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

REDACTORES

SIGIFREDO MARTÍN
Arquitecto

JESÚS MARI RAMÍREZ
INMACULADA ARAGON
Abogados

COLABORADORES

CURRO BLASCO
Arquitecto



ANALISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PEAU MILAGROSA

Octubre 2022

Previo.-PRECEPTIVIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La legislación Estatal vigente conformada por el **Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS/15)** y el **Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por DFL 1/2017, de 26 de julio (en adelante TRLFOTU 1/17)** establecen la **preceptividad de llevar a cabo un análisis jurídico-económico** de los diferentes instrumentos de planeamiento y, más en concreto para aquellos que afectan a la Ciudad Consolidada, disponiéndose como un nuevo documento básico que debe acompañar al resto de la documentación constitutiva del mismo y que se conforma como justificativo de las determinaciones y parámetros esenciales que definen dichos instrumentos.

En concreto, el TRLS/15 establece en su artículo 22.5 la obligación de someter todas las Actuaciones de Transformación Urbanística a desarrollar sobre el medio urbano a la formulación de una **Memoria de Viabilidad Económica** con la finalidad de constatar su rentabilidad económica y la consecución de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas que el planeamiento establece para los propietarios del suelo afectados.

Asimismo, el TRLFOTU 1/17 establece en sus artículos 58.5.f) (referente a los Planes Generales), 60.5 (referente a los Planes Parciales), 61.5 (referente a los Planes Especiales de Actuación Urbana, PEAU) y 62.4 (referente a las Actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas) la misma exigencia que el TRLS/15 relativo a la formulación de la Memoria de Viabilidad Económica y más en concreto en el último caso, con idéntica finalidad de rentabilidad y consecución de equilibrio entre beneficios y cargas.

1. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

1.1 Consideraciones Iniciales.

Como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la Viabilidad Económica de una Actuación (y más aún de una Actuación de Regeneración Urbana como resulta ser la prevista en el Barrio de La Milagrosa) aplicable, en este caso, a la situación definitiva del PEAU, deberá cumplir la **regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva** en una economía de mercado: **que los Ingresos** derivados de la Venta del producto inmobiliario final (identificado por el Valor Residual de Suelo derivado del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes}$$

, y que esa diferencia que viene a **determinar el Valor del Suelo obtenido por la Metodología Residual** debe alcanzar un importe que garantice una rentabilidad mínima razonable para la propiedad en el desarrollo de la actividad inmobiliaria que comporta la Actuación Urbanística correspondiente.

Sin embargo, si la **Actuación consiste en incrementar el aprovechamiento vigente** otorgado a una o varias parcelas de suelo Urbano, se encuentren edificadas o no, tal como se contempla en determinadas Actuaciones de Transformación Urbanística previstas en la Ordenación de este PEAU, **la diferencia entre Ingresos y Costes viene a significar las plusvalías que ese incremento de aprovechamiento genera**

para la propiedad afectada, es decir, el Beneficio económico que reciben los titulares de las fincas urbanas y, en consecuencia determinan la viabilidad económica de las Actuaciones de Transformación.

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

1.2 Identificación de los Ingresos en una Actuación de Transformación Urbanística.

Los Ingresos correspondientes a una Actuación de Transformación Urbanística, como resulta ser la Unidad de Ejecución delimitada en el ámbito del presente PEAU, y también, aunque de manera acotada, las Actuaciones de Dotación señaladas en el PEAU, son los **procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes** del proceso de equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (artículo 7-1-a) del TRLS/15) determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los Valores en Venta de los productos finales edificados (es decir, “los pisos”).

Los Ingresos generados por la Venta de los productos terminados vendrán **determinados por la identificación de los Valores de Repercusión del Suelo** (en adelante VRS), medidos en €/m²t, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a las Actuaciones de Transformación Urbanística que se estén analizando y calculados en aplicación de la Metodología Residual **partiendo del Valor en Venta de los productos edificados** (Viviendas y Terciarios) obtenido mediante la **formulación de un Estudio de Mercado** para los productos de renta libre (Viviendas de renta libre, Terciario etc.) y por la determinación del precio tasado administrativamente para el caso de las Viviendas de Protección Pública (VPP).

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso “i” presente en cada una de las Actuaciones (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VV, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VV (\text{€}) = \sum VRS_i (\text{€/m}^2\text{t}) \times E_i (\text{m}^2\text{t})$$

1.3 Identificación de los Costes de Producción en una Actuación de Transformación Urbanística.

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de la **satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria** establecidos en la legislación estatal (artículos 18 del TRLS/15) y en la autonómica (artículos 96 y 139 del TRLFOTU 1/17) y pormenorizados por el PEAU, costes necesarios **para la generación del suelo edificable** resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los Costes de Producción correspondientes a cada Actuación Urbanística bajo la **denominación tradicional de Cargas o Gastos de Urbanización**, se constituyen como cesiones a la Administración de suelo Urbanizado con el destino siguiente:

- a) **Suelo** en el que pueda materializarse el **porcentaje de Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde al Ayuntamiento como participación pública en las plusvalías generadas por la Actuación y, por otra parte,
- b). **Suelos Dotacionales destinados a Viarios, Equipamientos y Zonas Verdes** localizados en el interior de cada Actuación de Transformación Urbanística y obtenibles con cargo al Aprovechamiento Subjetivo, AS, establecido para cada una de las Actuaciones y, finalmente
- c). Se considera también como Carga los **costes de ejecución urbanizadora** de la Actuación que deben ser asumidos por los propietarios de la misma.
- d). **Costes de Indemnización derivados de la supresión de edificaciones** que resultan incompatibles con la nueva Ordenación que el PEAU propone, así como los derivados de los **Derechos de Realajo**.

Con relación a las cesiones de suelo a la Administración, el TRLFOTU 1/17 recoge como procedimiento para llevar a cabo las cesiones públicas la tradicional técnica de la Reparcelación mediante la entrega del suelo a la Administración, ya urbanizado y libre de cargas.

Procede, ahora, determinar **los Costes de Producción (CP) aplicables a la obtención del suelo**, Costes que como norma en eventuales Actuaciones de Transformación Urbanística responden a la suma de seis factores (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$\text{CP} = \text{PV} + \text{CC} + \text{GG} + \text{GF} + \text{BE} + \text{IN}$$

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:

- PV.- Valor del % de aprovechamiento público municipal.
- CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata de las Obras de

Ejecución correspondientes a cada Actuación de Transformación Urbanística (en los casos de Actuaciones Urbanizadoras, pavimentación del viario, redes públicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, obras de ajardinamiento de zonas verdes, etc.).

- GG.- Gastos Generales derivados de la ejecución de la Actuación de Transformación, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión
- GF.- Gastos Financieros, gastos derivados de las operaciones crediticias "no constructivas", que comporta la financiación externa (bancaria) del desarrollo de la Actuación de Transformación.
- BE.- Beneficio Empresarial derivada de la promoción de la Actuación de Transformación Urbanística por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma.
- IN.- Indemnizaciones derivadas de la supresión de actividades y edificaciones preexistentes que resulten incompatibles con la nueva Ordenación y la aplicación, en su caso, de eventuales Derechos de Reallojo que estén presentes en la Actuación.

NOTA.- Como cuantificación agregada de los Gastos Generales, Financieros y Beneficio del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados se suele aplicar el denominado **Coeficiente "K" de 1,40 de la Normativa Catastral** (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993) que, sin perjuicio de las salvedades que realiza el artículo 22.2 del RVLS con relación a la variabilidad que puede adoptar su cuantificación concreta (horquilla 1,20-1,50), establece que el precio del producto final (VV) resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de su ejecución, Valor del Suelo (VRS) y Costes de Producción (CP, de Urbanización y/o Edificación).

1.4 Determinación de los Valores de Repercusión de Suelo mediante la Aplicación de la Metodología Residual.

Una vez obtenidos los Valores en Venta de los productos terminados, Viviendas y Terciarios, mediante la elaboración del

correspondiente **Estudio de Mercado**, así como determinados los Costes de Producción necesarios para ejecutar dichos productos, procede determinar los Valores de Repercusión de Suelo según la conocida expresión constitutiva de la determinación de la metodología residual en los términos establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en su doble formulación):

$$\mathbf{VV = 1,4 \times (VRS + CP)}$$

$$\mathbf{VRS = (VV / 1,4) - CP}$$

2. CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PEAU DEL BARRIO DE LA MILAGROSA.

2.1 Introducción General a la elaboración de la Memoria de Viabilidad del PEAU.

2.1.1 ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La presente Memoria de Viabilidad correspondiente al PEAU de La Milagrosa se aplicará a cada una de las Actuaciones de Transformación Urbanística que se prevén en la ordenación establecida en el PEAU.

En concreto, el presente Documento afecta a una Unidad de Ejecución (UEs) y a diecinueve Actuaciones Aisladas (AAs) localizadas en 19 Parcelas Edificables a las que se les atribuye un incremento de aprovechamiento privativo.

De igual forma, va a ser objeto de análisis económico el aprovechamiento lucrativo que resulta del Complejo Inmobiliario CI-01 previsto en la AC3, así como el coste de la expropiación de los locales vinculados al antiguo cine Guelbenzu y locales adyacentes.



PLANO CON LA LOCALIZACIÓN DE LA UE, las Actuaciones de Dotación y del CI

2.1.2 CONSIDERACIONES PREVIAS A LA FORMULACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD.

El objetivo del presente documento es analizar la viabilidad económica de las previsiones de gestión urbanística que en el PEAU se adoptan, considerando **la totalidad de los instrumentos jurídico-urbanísticos**

contemplados en el PEAU, inclusivos de la UE, el CI, la expropiación y las diversas Actuaciones de Dotación, con la finalidad de garantizar, al máximo posible, tanto la financiación de la totalidad de los Costes de Urbanización previstos en el PEAU con cargo a las plusvalías generadas por los aprovechamientos atribuidos, como el equilibrio de cargas y beneficios aplicados a los propietarios de suelo afectados, tal como se establece en el marco legislativo Estatal y Foral navarro.

2.2 Contenido del estudio

De acuerdo a lo establecido en el apartado anterior, procede realizar el Análisis de Viabilidad Económica correspondiente al PEAU de La Milagrosa, trabajo que se desagrega en las actuaciones siguientes:

1º). **Elaboración de un Estudio de Mercado** en el ámbito del Barrio de la Milagrosa que permita identificar los valores en venta medios de los productos de Vivienda libre, Protegida y Terciario (subsumiendo en uno todos los terciarios) y determinar, en consecuencia, los Coeficientes de Homogeneización correspondientes.

2º). **Determinación de los aprovechamientos** de las Actuaciones de Transformación Urbanística contempladas en el PEAU, es decir, las Unidades de Ejecución, la Zona de Intervención Preferente y las Actuaciones de Dotación determinándose el **Aprovechamiento Objetivo**, el Incremento de Aprovechamiento, así como el **Aprovechamiento Público** correspondiente al % público de plusvalías que le corresponde al Ayuntamiento y el **Aprovechamiento Subjetivo** que finalmente patrimonializan los propietarios de las Actuaciones.

3º). **Identificación de las reservas de suelo Dotacional y del %**

público de plusvalías que se derivan de los aprovechamientos atribuidos, así como de los **costes de Demolición, de Reposición y de los eventuales Derechos de Realajo en aquellas edificaciones que deban suprimirse** por resultar incompatibles con la nueva Ordenación del PEAU, que se constituyen como cargas internas a satisfacer en el desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística.

4º). **Determinación de los Ingresos finales** de las Actuaciones de Transformación Urbanística mediante la aplicación de la **Metodología Residual**, (Ingresos menos Costes) con la finalidad de comprobar su viabilidad económica tras la satisfacción de la totalidad de las cargas (obtención pública de los suelos Dotacionales) y cumplimiento de los deberes urbanísticos que tienen atribuidos (urbanización interna y cesión del suelo para el % público de plusvalías, demoliciones, etc...).

3. ESTUDIO DE MERCADO, IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS PARA LOS DISTINTOS USOS CONTEMPLADOS EN EL PEAU Y DETERMINACIÓN DE LOS CORRESPONDIENTES COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS.

3.1 Estudio de mercado.

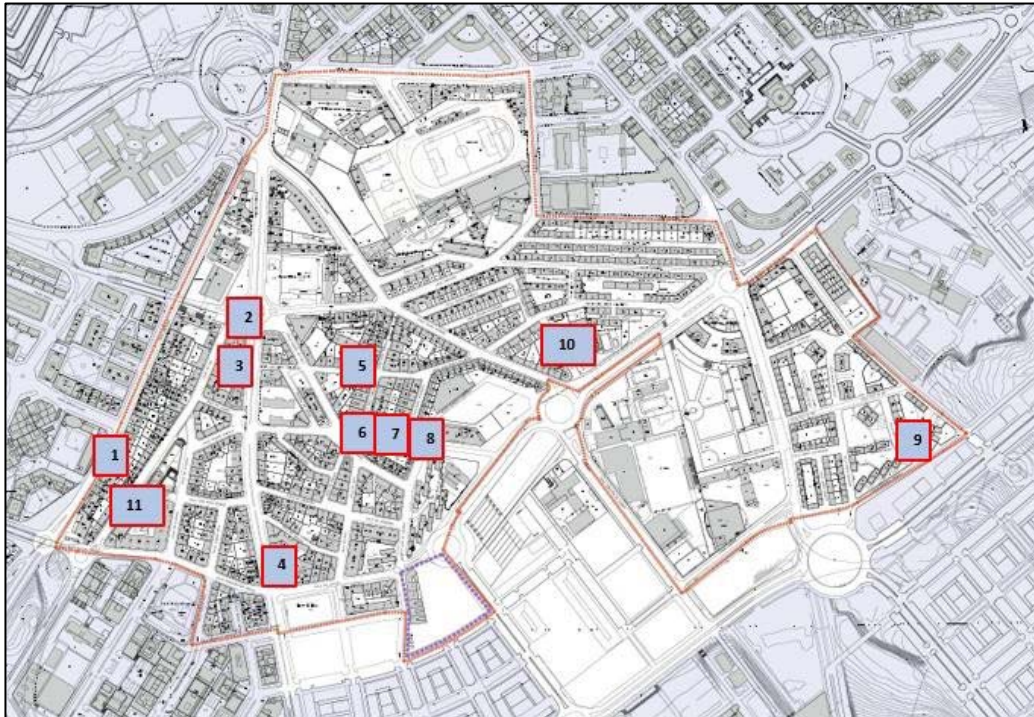
Para determinar los Valores de Repercusión de Suelo correspondientes a los usos globales y generales presentes en el Barrio de La Milagrosa, el de Vivienda Plurifamiliar, de Renta Libre y Protegida, y el del Terciario, resulta necesario conocer el **Valor en Venta de los correspondientes productos inmobiliarios** en la fecha actual lo que conlleva la realización de un **riguroso Estudio de Mercado** que permita identificar los valores medios de dichos productos (**ver ANEXO I** de Estudio de Mercado).

3.1.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA MEDIO DEL USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y DEL USO TERCIARIO.

1º)-1.- Pues bien, con respecto al **uso Residencial de Viviendas Plurifamiliares de Renta Libre** se han identificado dentro del ámbito del PEAU (**ver ANEXO I**) **11 Testigos Inmobiliarios** comparables, tal como se expone en la siguiente Tabla, en la que se incorporan los Valores en Venta.

Rº	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	GARAJE/ TRASTERO	PRECIO GARAJE Y/ Ó	PRECIO 3T 2019	€/ m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregido	
1	calle abejas, 43	85	0	0	179.900,00	2.116,47	49	0,52	Normal		1	919,73	478,26 €	44.147 €	2.734,53 €
2	avenida De Zaragoza, 24	75	1	22.000,00	248.000,00	3.306,67	1	1	Normal		1	919,73	919,73 €	0,00 €	3.306,67 €
3	avenida zaragoza, 26	83	1	15.000,00	259.620,00	3.127,95	1	1	Normal		1	919,73	919,73 €	0,00 €	3.127,95 €
4	avenida zaragoza, 71	133	0	0	215.000,00	1.616,54	47	0,52	Normal		1	919,73	478,26 €	44.147 €	2.234,60 €
5	calle juan maria guebenzu 39	100	0	0	130.000,00	1.300,00	53	0,49	Normal		1	919,73	450,67 €	469,06 €	1.956,69 €
6	calle manuel de falla, 10	90	0	0	145.000,00	1.611,11	57	0,46	Normal		1	919,73	423,08 €	496,65 €	2.306,43 €
7	calle manuel de falla, 27	69	1	22.000,00	227.000,00	3.289,86	4	1	Normal		1	919,73	919,73 €	0,00 €	3.289,86 €
8	calle manuel de falla, 29	76	1	22.000,00	245.000,00	3.223,68	1	1	Normal		1	919,73	919,73 €	0,00 €	3.223,68 €
9	calle monte alaitz, 5	94	0	0	159.000,00	1.691,49	54	0,49	Normal		1	919,73	450,67 €	469,06 €	2.348,18 €
10	calle remigio mugica, 2	152	1	22.000,00	308.000,00	2.026,32	18	0,79	Normal		1	919,73	726,59 €	193,14 €	2.296,72 €
11	calle rio egea, 17	137	1	15.000,00	194.880,00	1.422,48	42	0,55	Normal		1	919,73	505,85 €	413,88 €	2.001,91 €
MEDIA (SUMA)						2.248,42 €									2.620,66 €

TABLA CON TESTIGOS DE VIVIENDA. VALORES EN VENTA Y DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.



SITUACIÓN DE LOS TESTIGOS RESIDENCIALES EN EL ÁMBITO DEL PEC

Se ajusta el valor de mercado a 2.312,10 €.

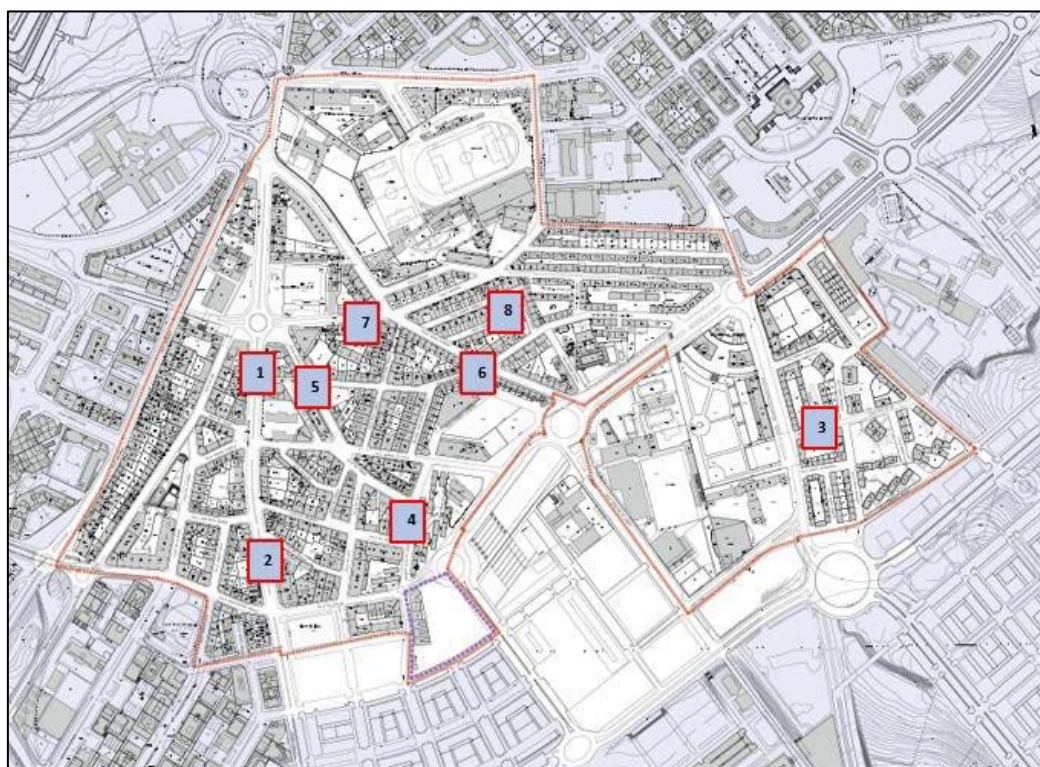
Por lo que el valor repercusión del suelo resulta 731,77 €/m².

1º)-2.- Con respecto al **uso Terciario** se han identificado dentro del ámbito del PEAU (ver ANEXO) **8 Testigos Inmobiliarios** comparables, tal como se expone en la siguiente Tabla, en la que se incorporan los Valores en Venta y los finales de Repercusión del suelo:

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 2T 2020	Equipamie nto	€/ m² CCC	antigüedad		EdC		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregi	V Residual Suelo €/m²t
1	calle juan maria guelbenzu, 45	68,00	60.000,00		882,35	49	0,52	N	1,00	808,63	420,49	388,14€	1.386,94	258,25
2	avenida zaragoza, 67	254,00	240.000,00		944,88	34	0,63	N	1,00	808,63	509,44	299,19€	1.333,83	217,40
3	calle pico de ori, 6	33,00	40.000,00		1.212,12	59	0,46	NI	1,00	808,63	371,97	436,66€	1.779,78	560,43
4	calle blas de la serna, 60	35,00	35.000,00		1.000,00	59	0,46	N	1,00	808,63	371,97	436,66€	1.567,66	397,26
5	calle manuel de falla, 6	127,00	84.200,00		662,99	9	0,92	N	1,00		273,70	23,80€	693,93	236,29
6	calle juan maria guelbenzu, 21	38,00	85.000,00	35.000,00	1.315,79	49	0,52	NI	1,00	808,63	420,49	388,14€	1.820,37	591,66
7	calle sangüesa, 43	214,00	204.900,00		957,48	14	0,85	N	1,00	808,63	687,33	121,29€	1.115,16	49,19
8	calle gaztambide, 3	60,00	60.000,00		1.000,00	29	0,68	N	1,00	808,63	549,87	258,76€	1.336,39	219,36
MEDIA (SUMA TOTAL/ N° DE REF.)					996,95€								1.379,26	316,23€

Nota: debido a su estado actual, al testigo 5 solo se le consideran costes estructurales y de cerramiento.

TABLA CON TESTIGOS DEL TERCIARIO. VALORES EN VENTA Y DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.



3.1.2 DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN.

1º).- USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Los costes los proporciona el Gobierno de Navarra, por lo que se considera el Coste de Construcción para el año 2020 en vivienda VPO según Orden del Gobierno de Navarra, 718,54 €/m² de PEM, con GG+BI (28%) resulta un coste de 919,73 €/m².

2º).- USO TERCIARIO.

Según la base de Precios de la Construcción CYPE que parametriza los Costes de Construcción según el Municipio, Tipología Edificatoria y Calidades de Obra y que toma los Valores del Colegio Oficial de Arquitectos de Navarra, se obtienen los siguientes datos:

Módulos. Costes de referencia según usos.			
ARQUITECTURA NO RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
USO OFICINAS			
Oficinas	636,67€ m ²	827,67€ m ²	1.222,42€ m ²
USO COMERCIAL			
Locales comerciales en edificios residenciales	556,98€ m ²	679,52€ m ²	963,58€ m ²
Comercio	556,98€ m ²	679,52€ m ²	963,58€ m ²

TABLA CON LOS COSTES DE CONSTRUCCION DEL TERCIARIO

3.2 Determinación del Valor de Repercusión de Suelo (VRS del Suelo Urbanizado) correspondiente al uso de Vivienda de Renta Libre y al de Vivienda de Protección Pública.

3.2.1 De la aplicación de la **fórmula de la Metodología Residual** señalada anteriormente y aplicando como coeficiente "K", para este caso, el medio de 1,40, se obtiene el siguiente Valor de Repercusión, **VRS, para la Vivienda Libre:**

$$\text{VRS} = 731,77 \text{ €/m}^2\text{t.}$$

3.2.2 Igualmente, de la aplicación de la **fórmula de la metodología Residual** señalada anteriormente y teniendo en cuenta el actual “mercado rebajado” existente **para el uso Terciario-Comercial**, procede adoptar como **coeficiente “K” el de 1,30** y, en consecuencia, se obtiene el siguiente **Valor de Repercusión, VRS, para el uso Terciario:**

$$\text{VRS} = 316,23 \text{ €/m}^2\text{t.}$$

3.2.3 Asimismo, debe tenerse en cuenta que el TRLFOTU 1/17 establece en su artículo 96.3 **el deber de participación pública en las plusvalías en las Unidades de Ejecución** en el Suelo Urbano en el que fija un porcentaje determinado en **el 10%** aplicado al aprovechamiento total atribuido por el PEAU cada Unidad de Ejecución.

Por otro lado, el artículo 54.1 del TRLFOTU 1/17, de acuerdo con la redacción establecida por la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, establece en la Actuaciones la presencia en un porcentaje del **50% de la nueva capacidad residencial (Edificabilidad Residencial, ER) con destino a Vivienda de Protección Pública**, que según el artículo 54.4 debe destinarse en un **60 % a Viviendas de Protección Oficial (VPO)**. Además, como mínimo el 30% de las mismas deben destinarse a vivienda en régimen de arrendamiento.

De acuerdo a ello, el **Precio Máximo por metro cuadrado útil (m²u)** en Vivienda Nueva para el año 2.020, según datos del Gobierno de Navarra, señala que los citados precios útiles **ascienden a 1.645,88 €/m²u como Precio de Venta y 288,03 €/m²u como Valor de Repercusión de suelo para las VPO y a 1.889,09 m²u como Precio de Venta y 379,82 €/m²u como Valor de Repercusión de suelo para las VPT, Valores de Repercusión que referidos a superficie construida ascienden a 221,56 €/m²t para las VPO y 292,17**

€/m²t para las VPT.

3.3 Determinación de los Coeficientes de Homogeneización de Usos.

Tal como establece el artículo 100.2 de la TRLFOTU 1/17, los **Coeficientes de Homogeneización** se determinan en función de los Valores de Repercusión correspondientes a los diferentes usos presentes en la Actuaciones mediante la comparación proporcional de sus VRS con el correspondiente al uso Característico.

Teniendo en cuenta que el **Uso Característico le corresponde a la Vivienda Protegida por ser el que presenta mayor edificabilidad en el ámbito del PEAU**, los Coeficientes de Homogeneización, CH, resultan ser:

CH Vivienda Protegida VPO	 1,00 uas/m²t
CH Vivienda Tasada	 1,32 uas/m²t
CH Vivienda Libre	 3,30 uas/m²t
CH Uso Terciario	 1,42 uas/m²t

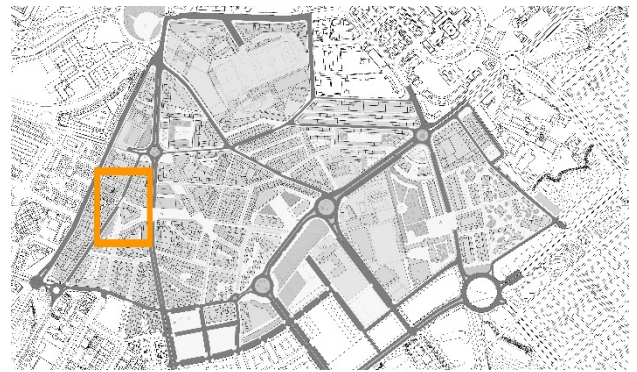
4. DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS OBJETIVO, PÚBLICO Y SUBJETIVO CORRESPONDIENTES A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Procede ahora determinar los **Aprovechamientos Objetivos (AO), Públicos (AP) y Subjetivos (AS)** correspondiente a la Unidad de Ejecución contempladas en esta Fase del PEAU.

4.1 ANÁLISIS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Unidad de Ejecución UE.1.

SITUACIÓN:



ORDENACIÓN:



PARÁMETROS DEL PEAU

Procede determinar el **Aprovechamiento Objetivo, AO**, atribuido por el PEAU, el **Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde a la Administración por el deber de participación pública en las plusvalías generadas por el aprovechamiento atribuido, así como el **Aprovechamiento Subjetivo, AS**, que les corresponde a los propietarios de la Actuación con referencia a los usos presentes en la UE del PEAU, Vivienda de Protección Oficial, Vivienda libre y uso Terciario, T.

a) La Edificabilidad atribuida, así como su distribución y su Aprovechamiento se desagrega en:

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1			
USO	EDIFICABILIDAD	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO
Edificabilidad vivienda libre	2.862,44	3,3	9.446,05
Edificabilidad comercial	554,10	1,42	786,82
Total	3.416,54		10.232,87

$$AP = 10 \% \text{ s/ } Ap \text{ Total} = \mathbf{1.023,29 \text{ uas.}}$$

$$AS = AO - AP = \mathbf{9.209,59 \text{ uas.}}$$

b) Valor Económico, VAS, correspondiente al **Aprovechamiento Subjetivo**.

Teniendo en cuenta que el valor de la Unidad de Aprovechamiento equivale al Valor de Repercusión del Uso Característico (VPO), es decir, 221,56 €/m²t, o lo que es lo mismo, 221,56 €/ua, **el Valor Económico, VAS** asciende a: **VAS = 9.209,59 uas x 221,56 €/ua = 2.040.476,01 €.**

5. DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS CORRESPONDIENTES AL COMPLEJO INMOBILIARIO CI-01

a) La Edificabilidad atribuida y su Aprovechamiento.

En el caso del Complejo Inmobiliario Urbanístico CI-01 se posibilita la coexistencia de fincas privativas en plantas elevadas, destinadas a vivienda protegida, con fincas dotacionales públicas en planta baja.

Para determinar su aprovechamiento se calcula considerando que toda la edificabilidad residencial se destina a vivienda VPO en régimen de alquiler.

Los datos de los aprovechamientos privativos son los siguientes:

DATOS COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO		
	Edificabilidad plantas elevadas	Aprovechamiento urbanístico
AC3	3.993,05	12.878,35
	3.327,21	
	5.557,59	
TOTAL	12.878,35	

b) Valor Económico, VA, correspondiente al Aprovechamiento.

El Valor Económico, VA, correspondiente al Aprovechamiento asciende a:

$$VA = 12.878,35 \text{ uas} \times 221,56 \text{ €/ua} = 2.853.327,23 \text{ €}$$

6. ACTUACIONES AISLADAS EN RÉGIMEN DE ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

Las actuaciones de dotación identificadas en el PEAU, con el incremento de edificabilidad residencial previsto para cada una de ellas, se reflejan en el cuadro resumen siguiente:

Parcela catastral	Polígono	Incremento edificabilidad residencial
408	5	536,34
409	5	423,9
503	4	927,46
441	4	556,66
439	4	672,79
516	4	365,80
204	5	617,47
205	5	988,52
454	5	668,17
453	5	608,20
452	5	627,85
602	5	730,30
601	5	777,39
603	5	518,45
180	5	1316,13
1905	5	254,97
491	5	1096,36
482	5	592,63
181	5	199,32
TOTAL		12.478,71

Aplicando los siguientes cálculos a las **19 Actuaciones Aisladas consideradas de manera conjunta**, procede determinar el **Incremento de Aprovechamiento, IA**, derivado del **incremento de Edificabilidad Residencial, ER**, de **12.478,71 m² atribuidos** por el PEAU sobre la edificabilidad

preexistente, considerando que toda la edificabilidad que se incrementa se destina a vivienda libre.

Asimismo, procederá, también determinar el **Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde a la Administración por el deber de participación pública en las plusvalías generadas por el IA atribuido, así como el **Aprovechamiento Subjetivo, AS**, que les corresponde a los propietarios de la Actuación, si bien en este caso aplicado exclusivamente al incremento atribuido con referencia al único uso que se incrementa, vivienda colectiva libre.

El incremento de aprovechamiento se refleja en el siguiente cuadro:

INCREMENTO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ACTUACIONES DE DOTACIÓN			
Parcela catastral	Polígono	Incremento edificabilidad residencial	Incremento de aprovechamiento (coef viv libre 3,3)
408	5	536,34	1.769,92
409	5	423,9	1.398,87
503	4	927,46	3.060,62
441	4	556,66	1.836,98
439	4	672,79	2.220,21
516	4	365,80	1.207,14
204	5	617,47	2.037,65
205	5	988,52	3.262,12
454	5	668,17	2.204,96
453	5	608,20	2.007,06
452	5	627,85	2.071,91
602	5	730,30	2.409,99
601	5	777,39	2.565,39
603	5	518,45	1.710,89
180	5	1316,13	4.343,23
1905	5	254,97	841,40
491	5	1096,36	3.617,99
482	5	592,63	1.955,68
181	5	199,32	657,76
TOTAL		12.478,71	41.179,74

Del incremento de aprovechamiento, 41.179,74, los propietarios están obligados a entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento (artículo 96.2.a TRLFOTU), de los que se infieren los siguientes datos:

- Aprovechamiento Subjetivo: 37.061,77 uas
- Aprovechamiento de cesión: 4.117,97 uas

El Valor Económico, VAS, correspondiente al 90% del incremento del aprovechamiento asciende a:

$$\text{VAS} = 37.061,77 \text{ uas.} \times 221,56 \text{ €/ua} = \mathbf{8.211.405,47 \text{ €}}$$

7. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS CORRESPONDIENTES A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SU SITUACIÓN FINAL.

7.1 Consideraciones Procedimentales Previas.

Procede ahora determinar los **Ingresos que les corresponden a los propietarios de los suelos integrados en la Unidad de Ejecución prevista en el PEAU** derivados del desarrollo y gestión de las mismas, lo que **permitirá constatar**, a continuación, **su rentabilidad**, tanto en términos meramente económicos para los titulares privados, como su rentabilidad social y pública para la administración.

En el caso de la Unidad de Ejecución **los Ingresos se determinan por el valor económico que resulta de los Aprovechamientos Subjetivos, AS**, que corresponden. En concreto, su importe se calcula aplicando el valor de la Unidad de Aprovechamiento (221,56 €/ua) a los AS de la Actuación.

Tal y como se ha señalado anteriormente, se deben considerar **los Costes de Urbanización en estas Unidades de Ejecución**.

Por lo tanto, resulta procedente **restar del AS** de cada una de las Actuaciones **los costes derivados de los Costes de Urbanización** que tengan el deber de asumir con la finalidad de **desvelar el auténtico beneficio que ello genera para los propietarios del suelo y para el interés general**.

7.2 Determinación de los Costes de Urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución.

Como se mencionó anteriormente, se deben determinar los Costes de Urbanización de los Suelos Dotacionales (espacios públicos o zonas verdes, ya que los equipamientos no se ejecutan con cargo a las UEs) localizados en el ámbito interno de la UE.

En este punto procede destacar que debido a que se desconoce el uso final al que se destinan las Dotaciones adscritas a la UE, en aplicación del principio de prudencia procede estimar que todos estos suelos se destinarán a Espacios Libres públicos (Áreas Pavimentadas), situándonos así, es el caso más desfavorable a efectos de la Viabilidad Económica.

Debido a que este Documento se basa en un análisis económico preliminar de estas obras, los Costes Unitarios utilizados para la determinación de estos montantes económicos son los obtenidos de la siguiente parametrización:

- Coste PEM Unitario de Viario y áreas libres pavimentadas:

Se utiliza el Coste medio de un Viario de 16 m. de sección, dotado de todas la instalaciones y elementos urbanos incorporados (PEM = 116 €/m²s).

Procede transcribir, a continuación, los Presupuestos de Contrata (PC) de Viario y Espacios públicos resultantes. Se asimila el coste del viario y de los espacios públicos, por entender que en los espacios públicos dominará la pavimentación.

Al presupuesto de contrata se incorporan los incrementos referentes a los Gastos Generales y Beneficio Empresarial del constructor y los Costes derivados de proyectos técnicos, impuestos, tasas, etc:

PC Viario y Áreas Libres Pavimentadas = $116 \text{ €/m}^2 \times 1,2 \times 1,2 = 167,04 \text{ €/m}^2$

La siguiente Tabla muestra las Superficies Interiores a urbanizar correspondientes a las UEs:

	Espacio público resultante
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	306,36

Por lo tanto, los Costes de Urbanización aplicables a cada Unidad de Ejecución:

· **Unidad de Ejecución 1**

- Espacios a urbanizar en la UE:
 - o Viarios = 0 m€
 - o Espacios Libres Públicos = $306,36 \text{ m}^2 \times 167,04 \text{ €/m}^2 = \mathbf{51.174,37 \text{ €}}$

En el **Complejo Inmobiliario CI-01**, los espacios a urbanizar son:

Zonas Verdes y Espacios Libres	810,02
Viales públicos	434,14

(Viarios = $434,14 \text{ m}^2$ + Espacios libres públicos = $810,02 \text{ m}^2$) $\times 167,04 \text{ €/m}^2 = \mathbf{207.824,49 \text{ €}}$

7.2 Determinación de los Ingresos Finales de la Unidad de Ejecución y del Complejo Inmobiliario.

De lo expuesto anteriormente se deduce que los Ingresos Finales, IF, correspondientes al desarrollo y ejecución de la Actuaciones de Transformación Urbanística contempladas en el PEAU ascienden a:

VIABILIDAD UNIDADES DE EJECUCIÓN								
	A			B	C	D	E	F
				A*90%	B*221,56			C-D-E
	Aprovechamiento urbanístico	10%	Valoración 10 % aprovechamiento(221,56 €/ua)	Aprovechamiento subjetivo (90%)	Valoración aprovechamiento subjetivo (221,56 €/ua)	Coste indemnizaciones	Coste urbanización	IF
UE 1	10.232,87	1.023,29	226.719,56 €	9.209,59	2.040.476,01 €		51.174,37 €	1.989.301,63 €
TOTAL	10.232,87	1.023,29	226.719,56 €	9.209,59	2.040.476,01 €	0,00 €	51.174,37 €	1.989.301,63 €

Queda, por tanto, puesta de manifiesto **la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución** analizada, que garantizan un beneficio empresarial razonable que viabiliza su ejecución.

La edificabilidad del complejo se destina a vivienda de protección en régimen de alquiler, por lo que no hay beneficio como tal.

7.3 Determinación de los Ingresos Finales de las Actuaciones de Dotación

En el caso de las actuaciones de dotación no presentan de Costes de Indemnización. No obstante, teniendo en cuenta que el incremento de aprovechamiento que se les atribuye puede realizarse sobre la edificación preexistente (modelo constructivo ya conocido y experimentado en Navarra como es el denominado "la casa por el tejado"), esta modalidad supondría un aumento de los costes derivados de la ejecución y materialización de las edificabilidades adicionales (refuerzo de la estructura, arreglo de paramentos elementos existentes etc.), aumento que podría considerarse como una Indemnización sui generis que vendría a disminuir el Beneficio de las Actuaciones, disminución que cabría estimar en un 20% del resultado final.

Los Ingresos Finales, IF, correspondientes al desarrollo y ejecución de la Actuaciones de Dotación serían

$$IF = (AS \text{ €}) \times 0,80 = 8.211.405,47 \text{ €} \times 0,80 = 6.569.124,38 \text{ €}$$

Lo que comporta un Valor Unitario, VU, de:

$$VU = 6.547.498,78\text{€}/36.939,76 \text{ uas} = 177,25 \text{ €/ua}$$

8. INMUEBLE DESTINADO A DOTACIÓN LOCAL A OBTENER POR EXPROPIACION

El PEAU contempla que las instalaciones del antiguo Cine Guelbenzu, y locales adyacentes, se destinen a equipamiento público.

La forma de obtención de dichos inmuebles es mediante expropiación, tal y como contempla el artículo 188 TRLFOTU.

Las distintas unidades catastrales de la parcela catastral 217, polígono 5, a expropiar son las siguientes:

AFECCIÓN PARCELA 217						
PLANTA BAJA						
POLIGONO	PARCELA			PISO	SUP. CONST. PPAL	USO
5	217	1	2	39 BAJO	840,80 m2	CINE
5	217	2	1	9 BAJO	87,40 m2	CINE
5	217	1	1	39 BAJO	115,20 m2	LOCAL
5	217	1	3	39 BAJO	76,00 m2	LOCAL
TOTAL PLANTA BAJA					1.119,40	
PLANTA SOTANO						
5	217	3	4	39 Sotano	87,00 m2	CINE (sala calderas)
5	217	3	1	39 SOTANO	115,20 m2	ALMACEN
5	217	3	2	39 SOTANO	82,50 m2	ALMACEN
TOTAL PLANTA SOTANO					284,70 m2	
PLANTA PRIMERA						
5	217	1	5	39 1º	61,10 m2	CINE
5	217	2	3	9 1º	12,50 m2	CINE
5	217	1	4	39 1º	93,10 m2	LOCAL
TOTAL PLANTA PRIMERA					166,70 m2	
TOTAL AFECCIÓN					1570,80 m2	

Las unidades indicadas forman parte de una propiedad horizontal integrada por viviendas colectivas, locales y garaje en planta sótano y locales en planta baja.

El artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece las reglas de valoración en el suelo urbanizado.

Cuando se trate de suelo edificado, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

El suelo de la parcela catastral 217, polígono 5, en principio, constituye elemento común de la propiedad horizontal existente, y no va a resultar afectado por la actuación. Razón por la cual se entiende que no operaría el criterio de aplicar el método residual exclusivamente al suelo.

La singularidad del inmueble, destinado en su día, mayoritariamente a cine, así como la circunstancia de que determinadas unidades catastrales

ubicadas en planta sótano y planta primera constituyen anejos vinculados a los locales en planta baja dificulta la consideración de muestras comparables que satisfaga las condiciones de semejanza o equivalencia básica relativa al uso y a la tipología.

Se aplica formula de depreciación del Reglamento de Valoración con un valor de reposición y un coeficiente β .

Coeficiente $\beta = 0,5487$ (el cine se inauguró en el año 1963 = total 59 años – estado regular), Tabla Anexo II Reglamento de Valoraciones

Valor de Reposición.

Coste de Construcción Superficie total 1119,40 m²c + 451,40 m²c = 1570,80 m²c

Precio coste construcción según los datos de la presente Memoria Viabilidad es de 828 €/m² (incremento en un 23% según datos de inflación económica)= 1018,44 €/m²

Gastos Generales + BI 20%

Total 1.599.765,55 euros

VF= 10% de VR (estimación del valor de construcción al final de su vida útil)

Formula $V = Vr - (Vr - Vf)\beta$

Aplicando la fórmula resulta un total valor de depreciación: 971.704 €

La aplicación de los criterios anteriores constituye una aproximación a la valoración, y en el momento en que se lleve a cabo la expropiación, deberá procederse a un estudio riguroso del mercado, por si pudieran existir en ese momento muestras comparables en condiciones de semejanza o equivalencia básica.

CONCLUSIONES

De los datos expuestos, puede afirmarse viabilidad económica en términos de rentabilidad, y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas para los propietarios afectados por las actuaciones de transformación urbanística propuestas por el PEAU.

Por el Equipo Redactor del PEAU.



ANALISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PEAU MILAGROSA

Octubre 2022

1. OBJETO

El 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, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4, bajo la rúbrica *“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”* 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”*.

Por su parte, la legislación foral, en el artículo 61 TRLFOTU, prevé que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) que por su parte señala: *“Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas”*.

Mientras que la Memoria de Viabilidad trata de justificar la viabilidad de las actuaciones propuestas, la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en el planeamiento van a tener en las haciendas afectadas. Es decir, se analizan los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior. Se pretende, por tanto, que la Administración Local

conozca cuánto va a impactar en su Hacienda las actuaciones que se establecen en el planeamiento urbanístico, coste inmediato y futuro así como también la cuantificación de su beneficio económico directo - tasas, licencias, ICIO, IBI, etc. -, patrimonio de suelo, etc., circunstancias que recoge el presente documento.

2.- PROGRAMA DE ACTUACIONES

El PEAU prevé distintas actuaciones, con diferente incidencia en las arcas municipales.

Por un lado, se prevé una Unidad de Ejecución, en las que se ha acreditado su viabilidad económica, de forma que su desarrollo urbanístico completo hasta ultimar la urbanización no supondrá ninguna carga para el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, una vez recepcionada la urbanización, el Ayuntamiento de Pamplona deba conservar y mantener los nuevos espacios públicos.

El plazo previsto para el desarrollo de la Unidad de Ejecución es de 8 años y el sistema de actuación previsto es el de compensación, de modo que el impulso preciso para la ejecución de la Unidad provendrá de la iniciativa privada.

En el caso de las actuaciones de dotación por incremento de edificabilidad, su puesta en marcha implicará la obtención de recursos para el Ayuntamiento por la monetarización del deber de cesión del diez por ciento del incremento del aprovechamiento.

El plazo previsto para la ejecución de las actuaciones de dotación es igualmente de 8 años, si bien, en tanto en cuanto recae en la iniciativa privada, puede ser una incógnita el ritmo de ejecución de las mismas.

El PEAU contempla la expropiación como forma de obtener la dotación pública a implementar en el espacio del denominado Cine Guelbenzu y locales anexos.

El resto de espacios públicos de nueva creación se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita en el desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución. En este último caso, no existe coste de adquisición de los suelos destinados a dotaciones públicas.

Desde otro punto de vista, hay que apuntar que las insuficiencias urbanísticas del barrio solo podrán ser corregidas con una generosa intervención pública, asociada a una discriminación positiva en beneficio del barrio, de modo que la recuperación urbana del barrio pasará en buena medida por disponer de recursos económicos públicos. Con esta premisa, el PEAU prevé que el Ayuntamiento asuma el coste de actuaciones encuadrables en los siguientes capítulos:

- 1.- REURBANIZACIÓN GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO, sustancialmente asociada a la reforma del sistema viario exigida para adecuar calles interiores a la nueva estructura y régimen de tráfico propuestos por el Plan.
- 2.- DESARROLLO DE NUEVAS ÁREAS LIBRES Y CUALIFICACIÓN DE PLAZAS EXISTENTES, fundamentalmente en el ámbito de las denominadas Áreas de Reforma y Diseño Unitario ARDUs.

3.- CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, Y REHABILITACIÓN DE OTROS PREEXISTENTES, exclusión hecha de aquellas que por encontrarse incluidas en Unidades de Ejecución han sido objeto de valoración en el marco de la gestión de las mismas.

4.- CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS y ADQUISICIÓN DE LOCALES EN DESUSO, CON DESTINO A APARCAMIENTO DE RESIDENTES

Aunque se valoran todas las actuaciones contenidas en la nueva ordenación, se entiende que no es posible afrontar su materialización total en el horizonte, por lo que es razonable plantear la programación o Plan de Etapas -que viene a ser el de un escenario en el medio plazo-, lo que exige establecer prioridades, en orden a definir aquellas que resultan capitales, y, por lo mismo, insoslayables, en orden a la regeneración del barrio, y aplazar, o, lo que es lo mismo, dejar fuera de programa, otras menos relevantes, por más que no se renuncie en modo alguno a su materialización a largo plazo.

3.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

3.1.- PREVISIÓN DE COSTES A ASUMIR POR EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

Como hemos indicado, la finalidad de la Memoria de Sostenibilidad Económica es incorporar una estimación de la ponderación del impacto que puede generar las actuaciones previstas en el PEAU en la Hacienda del Ayuntamiento de Pamplona.

La estimación económica de las actuaciones cuya ejecución corresponderá al Ayuntamiento de Pamplona se explica pormenorizadamente en el capítulo de Evaluación Económica de las Actuaciones de la Memoria Justificativa.

El Plan de Etapas del PEUA ha previsto cuatro etapas, cuya duración no ha sido prefijada y que, en cualquier caso, no participan de un carácter estanco, y se desarrollarían en el tiempo sin solución de continuidad, hasta el punto, de que, razonablemente, las intervenciones, aun programadas en una determinada fase, se desarrollarían previsiblemente a caballo de dos de ellas.

La primera de las cuatro etapas, viene a concebirse sustancialmente como una etapa de difusión e impulso del Plan, e implemento de mecanismos de gestión y convenios de colaboración, que hagan posible el desarrollo de toda suerte de acciones e iniciativas en fases posteriores, en las que encontrarán asiento progresivo las distintas actuaciones previstas en el PEUA. Apenas se afrontarían actuaciones de relieve y las acciones programadas además de limitadas, se dirigen, en general, a la reurbanización del espacio público, ámbitos en el que es posible intervenir sin que medie gestión urbanística previa.

En el primer período del desarrollo del PEUA, en que las intervenciones son limitadas, se estima el inicio del desarrollo de la UE1 y el Complejo Inmobiliario CI1 en la AC3.

Se impone también iniciar en el primer tramo de la secuencia, todo tipo de negociación de naturaleza sectorial que pueda materializarse en acuerdos de colaboración que redunden en beneficio del PEUA y la Milagrosa. Cabe contemplar en ese período la creación de una oficina técnica responsable específica de la gestión y desarrollo del PEUA.

En la 1ª etapa las acciones programadas se limitan a actuaciones de reurbanización de determinadas calles -en particular en Milagrosa Centro, donde extenderían y completarían la urbanización que el Ayuntamiento ha

iniciado en el entorno Manuel de Falla Río Urrobi-, y podría iniciarse la cualificación de la plaza Felisa Munárriz, dotándola de un espacio infantil.

En la segunda etapa las obras de reurbanización se extenderían en Milagrosa Centro, y podría abordarse la creación de la plaza prevista en la zona sur del parque Tomás Caballero, al servicio de Santa María la Real, a cuyo efecto se contempla, tanto la inversión correspondiente a la plaza propiamente dicha, como la relativa al aparcamiento previsto bajo parte de su ámbito.

También en los tramos finales de desarrollo del Plan, se han contemplado actuaciones relativas a transformación del viario -calles de coexistencia o peatonales en Milagrosa Norte y Oeste, así como la posible reforma de la Avenida de Zaragoza.

En la cuarta y última etapa se aborda la reurbanización en Santa María la Real de calles de algún modo vinculadas a la puesta en uso de la plaza a construir en el parque Tomás Caballero, la peatonalización de calles significadas de Milagrosa Norte, en el entendimiento de que en ese momento se habrán habilitado aparcamientos que permitan desplazar el estacionamiento de tales calles.

En la última etapa se contempla también la expropiación del denominado cine Guelbenzu y locales anexos, para destinarlo a equipamiento público.

Cabría considerar la inclusión en una de las dos últimas etapas de la ejecución del complejo dotacional y aparcamiento previstos en el enclave del actual parque Río Ega, al objeto de atender al ámbito de Milagrosa Oeste, pero su coste, y el hecho de que en tanto esa intervención venga a desarrollarse, ese enclave cuenta con dotaciones, ha aconsejado su aplazamiento.

Una parte notable de las acciones previstas se sitúan fuera de programa; ello no debe entenderse en modo alguno como una renuncia a su desarrollo futuro, sino como un aplazamiento de las mismas por estrictas razones económicas.

Se incorpora a continuación un cuadro resumen de las actuaciones previstas en cada etapa, así como lo que quedaría fuera de programación, y una previsión de su cuantificación.

CUADRO RESUMEN DEL PLAN DE ETAPAS

		ETAPAS					
		1	2	3	4	Fuera Progr	
1 REURBANIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS	8.901.000,00 €					4.747.530,00 €	53 %
Adecuación vías rodadas	1.681.000,00 €					661.000,00 €	39 %
Avenida de Zaragoza	1.020.000,00 €			1.020.000,00 €			
Calle Tajonar	661.000,00 €					661.000,00 €	
Calles de coexistencia	5.405.000,00 €					3.231.530,00 €	60 %
Milagrosa Norte	675.000,00 €			468.000 ⁽¹⁾		207.000,00 €	
Milagrosa Centro	2.400.000,00 €	964.860 ⁽²⁾	243.360 ⁽³⁾			1.191.780,00 €	
Milagrosa Oeste	730.000,00 €					730.000,00 €	
Santa María la Real	1.600.000,00 €				497.250 ⁽⁴⁾	1.102.750,00 €	
(1) Guelbenzu (2) Irati,Guelbenzu,Trav Guelbenzu, (3) Trav Urrobi,Río Elorz (4) Pico de Ori y Monte Astobizkar							
Calles peatonales	1.815.000,00 €					855.000,00 €	47 %
Milagrosa Norte	1.230.000,00 €				825600 ⁽⁵⁾	404.400,00 €	
Milagrosa Centro	75.000,00 €					75.000,00 €	

Milagrosa Oeste	375.000,00 €			134400 ⁽⁶⁾		240.600,00 €
Santa María la Real	135.000,00 €					135.000,00 €
(5) Santa Marta y Goroabe Oeste (6) Dámaso Zabalza						
2 ÁREAS LIBRES/CUALIFICACIÓN PLAZAS	4.240.000,00 €					2.690.000,00 € 63 %
ARDU1 Plaza Río Ega y entorno	325.000,00 €					325.000,00 €
ARDU 2 Paseo y plataforma Avenida Zaragoza	300.000,00 €			300.000,00 €		
ARDU3 Plaza M de Falla,Río Urrobi IAlbeniz	35.000,00 €					35.000,00 €
ARDU4 Plaza Alfredo Floristán	375.000,00 €					375.000,00 €
ARDU5 Entorno de antigua guardería	500.000,00 €					500.000,00 €
ARDU6 Entorno Plaza Santa Cecilia	320.000,00 €	320.000,00 €				
ARDU7 Plaza en parque Tomás Caballero	930.000,00 €		930.000,00 €			
ARDU8 Entorno dotacional José Vila	550.000,00 €					550.000,00 €
ARDU9 Santa María la Real	675.000,00 €					675.000,00 €
ARDU10Plaza de Felisa Munárriz	230.000,00 €					230.000,00 €

3 EQUIPAMIENTOS	8.051.704,00 €					6.000.000,00 €	75 %
Espacio Guelbenzu	1.571.704,00 €					1.571.704,00 €	
Espacio infantil	480.000,00 €	480.000,00 €					
Polivalente Milagrosa Oeste	4.500.000,00 €					4.500.000,00 €	
Polivalente adosado a José Vila	1.500.000,00 €					1.500.000,00 €	
4 APARCAMIENTOS	12.000.000,00 €					4.200.000,00 €	35 %
Enclave parque Río Ega 150 plazas	1.800.000,00 €					1.800.000,00 €	
Plaza parque Tomás Caballero 200 plazas	2.400.000,00 €		2.400.000,00 €				
Plaza Alfredo Floristán 200 plazas	2.400.000,00 €					2.400.000,00 €	
Complejo Inmobiliario AC3 100 plazas	5.400.000,00 €		5.400.000,00 €				
TOTAL	33.192.704,00 €	1.764.860,00 €	8.973.360,00 €	1.922.400,00 €	2.894.554,00 €	17.637.530,00 €	53 %
		15.555.174,00 €					

Costes mantenimiento

Además de los proyectos de los espacios públicos, es preciso considerar que el Ayuntamiento de Pamplona asumirá el mantenimiento de las nuevas zonas públicas, limpieza, alumbrado, conservación, etc. El desarrollo de las nuevas zonas urbanas implica unos gastos anuales de mantenimiento por varios conceptos, como es el caso del mantenimiento de los espacios y las vías públicas, mobiliario urbano, alumbrado público o limpieza viaria. Para la estimación de estos costes se ha tenido en cuenta el gasto medio de mantenimiento por metro cuadrado de nuevos desarrollos urbanos llevados a cabo en los últimos años o previstos a desarrollar en otras localidades, que hemos concretado en 1,63 €/m²/año.

En el cuadro siguiente se refleja el coste de mantenimiento anual de los nuevos espacios públicos que resultarán en el desarrollo de la Unidad de Ejecución:

	Viales resultantes	Superficie espacio público resultante
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1		306,36
TOTAL	0,00	306,36
	306,36	
Coste mantenimiento - 1,63 €/m ² -	499,37 €	

La previsión de los costes en una proyección de ocho años, bajo la premisa de que la Unidad de Ejecución se desarrollará después de dos años desde la aprobación del PEAU:

COSTES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PEAU SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE PAMPLONA								
AÑOS 2022-2029								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
MANTENIMIENTO ESPACIOS PUBLICOS			499,37	499,37	499,37	499,37	499,37	499,37
TOTAL COSTES			499,37	499,37	499,37	499,37	499,37	499,37

3.2 PREVISIÓN DE INGRESOS A RECIBIR POR EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

El Ayuntamiento de Pamplona, además de intentar conseguir fuentes de financiación externas (subvenciones Gobierno de Navarra, ayudas y programas europeos, etc.) y de destinar fondos propios a la regeneración del barrio, va a recibir ingresos derivados del desarrollo de las actuaciones previstas en el PEAU están formados por impuestos directos (contribución urbana, impuesto de actividad económica e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras) y por tasas y otros ingresos (licencias urbanísticas, licencias de apertura).

Los ingresos derivados de la **contribución urbana** se han calculado aplicando el tipo impositivo fijado en las ordenanzas municipales (0,3903%) sobre el valor catastral previsto para la ampliación (estimado como el 85% de su hipotético precio de mercado). Apuntar que este ingreso es anual.

	EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE	EDIFICABILIDAD COMERCIAL
Edificabilidad	2.862,44	554,10
Valor venta (€/m2c)	2.312,10 €	1.379,26 €
Valor venta total	6.618.247,52 €	764.247,97 €
	7.382.495,49 €	
Corrección 85%	6.275.121,17 €	
Contribución territorial (0,3903%)	24.491,80 €	

El **impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)** se ha calculado aplicando el porcentaje establecido en la ordenanza municipal correspondiente (5%) sobre el coste real y efectivo del coste de ejecución material de los nuevos edificios previstos.

Los ingresos por licencias urbanísticas, al igual que el ICIO, se calculan aplicando un porcentaje sobre el coste real y efectivo del coste de los nuevos edificios. El tipo impositivo aplicado es del 0,50%, que es el que establece la ordenanza municipal.

La cuantificación de estos ingresos arroja los siguientes datos económicos:

CONCEPTO	TIPO	EDIFICABILIDAD PREVISTA PEAU	VALORACION (919,73€/M2)	CUANTIA
ICIO	5%	3.416,54	3.142.294,33	157.114,72 €
TASA LICENCIA	0,50%			15.711,47 €
TOTAL ICIO+TASA				172.826,19 €

También se contabiliza el ingreso de capital que supone la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico a la entidad local en la Unidad de Ejecución:

	Aprovechamiento urbanístico	10%	Valoración 10 % aprovechamiento(221,56 €/ua)
UE 1	10.232,87	1.023,29	226.719,56 €
TOTAL	10.232,87	1.023,29	226.719,56 €

En lo que se refiere a las actuaciones de dotación, del incremento de aprovechamiento, que se ha estimado en 41.179,74 unidades de aprovechamiento, los propietarios están obligados a entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento (artículo 96.2.a TRLFOTU), de los que se infieren que el diez por ciento de aprovechamiento de cesión se concreta 4.117,97 uas

La valoración económica del dicho aprovechamiento es de **912.378,39 €**, por lo que esta cantidad será la que, de forma estimativa, obtenga el Ayuntamiento en el desarrollo de las actuaciones de dotación.

Teniendo en consideración los apartados anteriores la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan se muestra viable económicamente para la hacienda local de Pamplona.

El Ayuntamiento asume los costes de la reurbanizaciones previstas de los espacio público, y recibe el flujo positivo derivado de la monetarización de los deberes de cesión que corresponden a los propietarios de suelo urbano no consolidado y a los propietarios de terrenos sobre los que se prevén actuaciones de dotación, de la recaudación de impuestos, tasas y el incremento de la contribución.

La previsión de los ingresos en una proyección de ocho años, bajo la premisa de que las parcelas se irán edificando progresivamente, y que, al menos, hasta después de dos años desde la aprobación del PEAU no habrán finalizado las primeras edificaciones se contempla en el cuadro siguiente:

AÑOS 2022-2029								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
CONTRIBUCION URBANA			4.081,97 €	4.898,36 €	6.122,95 €	8.163,93 €	12.245,90 €	24.491,80 €
ICIO/TASA			28.804,36 €	28.804,36 €	28.804,36 €	28.804,36 €	28.804,36 €	28.804,36 €
10% UE			226.719,56 €					
DEBERES ACTUACIONES DOTACION			152.063,06 €	152.063,06 €	152.063,06 €	152.063,06 €	152.063,06 €	152.063,06 €
TOTAL INGRESOS			411.668,95 €	185.765,79 €	186.990,38 €	189.031,36 €	193.113,33 €	205.359,23 €

CONCLUSIÓN

Teniendo en consideración los apartados anteriores, la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística (Unidad de Ejecución y Actuaciones de Dotación) previstas en el Plan, son viables económicamente para la hacienda local de Pamplona.

El Ayuntamiento va a poder sufragar el coste adicional derivado del mantenimiento de los nuevos espacios urbanos (limpieza, luz, mobiliario, zona verde, etc.), ya que se compensa con los ingresos que tuviera de las posibles actuaciones residenciales, y del devengo de los impuestos municipales asociados al nuevo desarrollo urbano para hacer frente al gasto de mantenimiento posterior de las mismas.

En lo que se refiere a inversiones en espacios, equipamientos, y aparcamientos públicos, el Ayuntamiento tiene que realizar una inversión importante, que no puede ser entendida únicamente bajo el prisma del equilibrio financiero. El interés público en transformar el barrio justifica la apuesta por la regeneración urbana proyectada.

PAMPLONA, OCTUBRE DE 2022

FIRMADO:

52449333H Firmado
LAURA digitalmente por
52449333H
LAMANA (R: LAURA LAMANA
E71269096) (R: E71269096)

INMACULADA ARAGON

JESUS MARIA RAMIREZ

DEURBAN ABOGADOS