

Modificación Puntual del Plan Especial Protección
y Reforma Interior del Casco Antiguo de Pamplona
Septiembre de 2024

INDICE

1.	MEMORIA	3
1.1.	Objeto y ámbito de la modificación.....	3
1.2.	Justificación y procedencia de la modificación.....	3
1.3.	Normativa vigente.....	4
1.4.	Participación ciudadana.....	5
1.5.	Impacto de género.....	5
1.6.	Movilidad.....	6
1.7.	Accesibilidad.....	6
2.	NORMATIVA.....	7
2.1.	Normativa vigente.....	7
2.2.	Normativa propuesta.....	11

1. MEMORIA

1.1. Objeto y ámbito de la modificación

La presente modificación del PEPRI tiene por objeto modificar la normativa urbanística del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Casco Antiguo (en adelante PEPRI), y, en particular, el régimen de usos establecido en los artículos 87 y 88 del Capítulo II “Normas Generales de Uso”.

Esta modificación del PEPRI (en adelante MPEPRI) es de aplicación en el ámbito del Casco Antiguo de Pamplona, Unidad Integrada VIII, ZO-1.

1.2. Justificación y procedencia de la modificación

La oferta de alojamientos turísticos ha sufrido un proceso de crecimiento y transformación en Pamplona, que ha derivado en la generación de nuevas modalidades de alojamiento y un crecimiento de viviendas turísticas con una concentración más acuciante en el Casco Antiguo.

En efecto, en la actualidad se encuentran registrados un total de 337 apartamentos turísticos en Pamplona, de los cuales 186 se encuentran en el Casco Antiguo, ámbito del PEPRI objeto de esta modificación, lo que supone un 55% del total de la ciudad.

En 2002 se aprobó definitivamente el PEPRI, específicamente concebido para fomentar la conservación y regeneración del Casco Antiguo. El uso principal que el mismo establece es el Residencial Colectivo en manzana, regulando asimismo una serie de usos compatibles y condiciones particulares para los mismos.

En 2019 se aprobó una modificación del PEPRI estableciendo limitaciones para la implantación del uso residencial eventual, en el que se encuentran englobados, entre otros, los apartamentos turísticos. Sin embargo, se observa que, desde la entrada en vigor de esta modificación, se ha incrementado en 90 el número de apartamentos turísticos registrados en el ámbito del PEPRI, mientras que en el total del resto de Pamplona se ha incrementado en 102 en este mismo periodo. Con lo cual, se observa una importante tendencia a la concentración en esta zona, donde ya supone la ocupación de 2,8% del total de las viviendas, frente al 0,2% en el resto de la ciudad.

Este fenómeno, que no deja de incrementarse con la solicitud de 21 nuevas licencias en el ámbito desde enero, propicia un impacto sobre el parque de vivienda existente y sobre el uso residencial. La sustitución de viviendas destinadas al alojamiento permanente de personas para destinarlas al alojamiento eventual puede generar la expulsión de la población en los barrios y el inicio de un proceso de tercerización de un área urbana de uso eminentemente residencial.

Cuando la proporción de apartamentos turísticos ofertados presenta valores muy elevados sobre la oferta de vivienda permanente genera un tensionamiento, principalmente del mercado de alquiler, y un aumento sustancial de los precios de la vivienda. Asimismo, los usos comerciales del ámbito tienden a especializarse y adaptarse para ofrecer servicios a los

turistas, lo cual suele llevar a un incremento de precios, ampliación de horarios y menor oferta para las necesidades de la población permanente.

Atendiendo a los datos observados y a la previsible evolución de los mismos, el objetivo de la presente modificación, es prevenir la degradación del uso residencial en el Casco Antiguo, que se ve amenazado por el incremento de los apartamentos turísticos y su creciente demanda, actuando mediante una modificación de la regulación de usos del PEPRI.

Esta modificación se alinea con la Agenda Urbana de Pamplona y su apuesta estratégica por el turismo sostenible generador de valor y empleo, al mismo tiempo que busca minimizar el impacto urbano que puede derivarse de esta actividad económica, singularmente en el mercado inmobiliario local, evitando, a través del planeamiento urbanístico, situaciones como las que vienen sucediendo en otras ciudades en las que la proliferación excesiva de los alojamientos turísticos ha contribuido al encarecimiento de los precios de la vivienda, tanto en venta como en alquiler, al agravamiento de las dificultades que viene atravesando el sector del comercio tradicional y de proximidad, así como a la pérdida de la identidad de los cascos históricos. Por lo tanto, la presente modificación urbanística de carácter preventivo tiene como finalidad establecer un marco normativo favorable para el desarrollo sostenible del turismo en Pamplona, y simultáneamente preservar el carácter eminentemente residencial y comercial del Casco Viejo.

1.3. Normativa vigente

Desde su aprobación, el PEPRI desarrolla el régimen de usos en los artículos 87 “Uso principal”, 88 “Usos detallados. Cuadro de Compatibilidad” y 89 “Usos Detallados. Otras determinaciones”. En estos artículos el PEPRI estableció, en sus inicios, el residencial colectivo en manzana como uso principal y reguló los usos detallados mediante un cuadro de compatibilidades con usos principales o equivalentes, tolerados y prohibidos, así como mediante unas condiciones particulares de usos detallados.

Desde la entrada en vigor del PEPRI estos artículos han sido objeto de las diferentes modificaciones. La regulación de usos vigente se corresponde con una modificación puntual aprobada el 2019 (BON 249, 20 de diciembre de 2019).

Desde entonces, el artículo 87 establece que el uso detallado residencial eventual es un uso tolerado en edificios con uso pormenorizado principal Residencial colectivo, y, por tanto, conforme a la regulación de usos tolerados del Plan Municipal de Pamplona, al cual se remite la regulación de usos del PEPRI, estos usos pueden implantarse en un porcentaje máximo del 25% de la superficie construida de la parcela.

Adicionalmente el artículo 88 establece una serie de condiciones como que el uso residencial eventual pueda ubicarse exclusivamente en planta primera, si bien se tolera también en planta baja para la instalación de albergues del Camino de Santiago o para la conversión de viviendas en plantas bajas en eventuales, siempre que garanticen que, las superficies construidas en la parcela sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas de todos los locales y viviendas situados en las plantas de piso de parcela.

Así mismo, conforme al artículo 9 bis del Plan Municipal, sólo se permite un establecimiento de uso detallado Residencial Eventual que comparta acceso con viviendas y al alquiler de habitación con fines turísticos anejo a vivienda habitual en un edificio de uso Residencial Colectivo. Asimismo, la suma de las superficies construidas destinadas a uso detallado Residencia Eventual que comparten acceso con las viviendas y las de las partes de las viviendas destinadas al alquiler de habitaciones con fines turísticos no podrá superar los 200m².

En principio, el Plan Municipal, no distingue las actividades englobadas en el residencial eventual y, por tanto, estas condiciones son aplicables a todas las actividades y modalidades de alojamiento turísticos, incluidas las viviendas turísticas. A este respecto, es preciso señalar que la presente modificación no tiene por objeto modificar las condiciones señaladas respecto al uso residencial eventual en general, sino, exclusivamente las correspondientes a las viviendas turísticas, que son las que más se están extendiendo, y que amenazan en mayor grado el uso residencial de carácter permanente del casco antiguo.

Para ello es preciso distinguir el uso de vivienda turística respecto al resto de modalidades de alojamiento contemplados en el uso residencial eventual entendiendo la vivienda turística como aquella regulada por el Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, o norma que lo sustituya en el futuro.

1.4. Participación ciudadana

Conforme al artículo 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, (en adelante TRLFOTU) *Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*

El presente MPEPRI es una modificación de planeamiento que no plantea actuaciones de nueva urbanización, por lo que no precisa de un proceso de participación.

1.5. Impacto de género

Conforme al artículo 22 de la Ley Foral 17/2019, DE 4 de abril, de igualdad entre mujeres y hombres, *“Los poderes públicos de la Comunidad Foral de Navarra arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentaran la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas. Asimismo, dichas políticas deberán tener en cuenta las necesidades de los mujeres y hombres, tanto en el ámbito productivo como reproductivo y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los diversos servicios e infraestructuras urbanas.*

Así mismo establece que *“En el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.”*

La presente MPEPRI tiene por objeto modificar en régimen de usos con objeto de evitar la proliferación de un uso concreto, el de la vivienda turística en el casco antiguo. En este sentido, no se aprecian impactos de género en esta modificación, ni que se deriven del mismo, actuaciones de nueva urbanización que requieran el diseño de los nuevos espacios urbanos que fomenten espacios seguros para la vida libre de violencias contra las mujeres.

1.6. Movilidad

Conforme al artículo 53 del TRLFOTU, “los ayuntamientos garantizarán la coordinación entre el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte” y señala, en particular, que *“los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.”*

La presente MPEPRI no tiene por objeto la ordenación detallada del suelo urbano, sino la adaptación del régimen de usos del PEPR, y, por tanto, no precisa incluir un estudio de movilidad generada para su tramitación.

1.7. Accesibilidad

La Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal incluye en su ámbito de aplicación los espacios públicos urbanizados, las infraestructuras y la edificación, y señala en su artículo 14 que:

“2. Los instrumentos de ordenación urbanística, los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán incluir un apartado justificativo del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, teniendo en cuenta la vinculación del sector afectado con los sectores limítrofes. Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones de accesibilidad, se motivará este extremo, debiendo adoptarse los correspondientes ajustes razonables.”

La modificación propuesta no afecta a las condiciones de accesibilidad en los espacios de uso público previstas en el planeamiento vigente.

En Pamplona, a 3 de septiembre de 2024

Xabier Urtiaga Elguezua

Director del Servicio de Planeamiento

Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona

2. NORMATIVA

2.1. Normativa vigente

CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 87. – Usos pormenorizados.

Residencial Colectivo y Dotacional.

La Tabla 2 de compatibilidad de los usos pormenorizados de parcela respecto de los usos pormenorizados de la unidad básica recogida en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal es de aplicación en el Casco Antiguo, con las siguientes modificaciones:

En Unidades Básicas de uso Residencial Colectivo:

- 1.** El uso de oficina, residencial colectivo con vivienda en planta baja, taller y almacén en parcela completa es uso prohibido, salvo que venga expresamente recogido en la normativa particular por parcela.
- 2.** Las actividades comerciales y las recreativas son usos permitidos en edificio completo, con los siguientes matices o excepciones:
 - Las actividades hosteleras y las aledañas son usos permitidos en edificio completo de acuerdo a lo señalado en el artículo 89.
 - Las actividades de salas de bingo, tiendas de apuestas, salones de juego y salones deportivos son usos prohibidos.
- 3.** El uso Residencia Eventual sobre parcela con uso previsto Residencial Colectivo es un uso tolerado y, además, para su implantación o ampliación requerirá que quede garantizado que:
 - 3.1.** La suma de las superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica con uso pormenorizado implantado principal o permitido sea igual o superior al 75% de la superficie construida total de la unidad básica.
 - 3.2.** La suma de superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica con uso implantado Residencial Colectivo sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica que el plan prevea para tal uso.
 - 3.3.** En caso de que el nuevo uso cuente con actividad de bar, cafetería y/o restaurante los accesos y salidas habituales de éstas (excluidas las salidas que sólo son utilizables en caso de emergencia o servicio) no podrán dar directamente al espacio público, sino que deberán producirse desde el espacio común cerrado del conjunto del establecimiento.
 - 3.4.** La superficie construida de las parcelas se medirá conforme a las reglas que, de manera general, el art. 35 de la Normativa urbanística General del Plan Municipal prevé para medir aprovechamiento.

- 3.5.** Las superficies construidas de edificios o partes de edificios fuera de ordenación no se contarán entre las superficies construidas correspondientes a los usos Residencial Colectivo, principal y permitidos.

En Unidades Básicas de Uso Dotacional:

La residencia eventual es uso permitido de acuerdo con lo señalado en el artículo 91.

Con carácter general, los edificios completos que estén destinados a usos prohibidos en virtud de esta regulación que dispongan de licencia de actividad, obra o primera utilización en el momento de entrada en vigor de esta modificación puntual, o que puedan considerarse consolidadas en aplicación del artículo 28.3 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, podrán realizar reformas de cualquier tipo pudiéndose incluso proceder a la renovación del edificio, manteniendo dichos usos.

Artículo 88. – Usos detallados.

La Tabla 3 de compatibilidad de los usos detallados respecto de los usos pormenorizados de parcela en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal es de aplicación en el Casco Antiguo, con las siguientes modificaciones:

- 1.** En entrecubierta se permiten los mismos usos que en el resto de plantas elevadas, siempre que esté físicamente vinculada a la planta inferior.
- 2.** La residencia eventual es un uso tolerado y además su implantación o ampliación se regirán por las siguientes reglas:
 - 2.1.** Se tolera su ubicación en planta primera exclusivamente. No obstante se tolera también implantar albergues del Camino de Santiago en planta baja y transformar las viviendas ya existentes en planta baja en residencia eventual.
 - 2.2.** Se tolera también, en plantas de piso y en viviendas existentes en planta baja, el alquiler de habitaciones con superficie total inferior a 50 m² con fines turísticos anejo a vivienda habitual.
 - 2.3.** En todos los casos, requerirá que tras la implantación o ampliación quede garantizado que:
 - 2.3.1.** La suma de las superficies construidas correspondientes a los locales y viviendas de la parcela destinados a usos principal y/o permitidos, sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas de todos los locales y viviendas de la parcela.
 - 2.3.2.** La suma de las superficies construidas correspondientes a las viviendas de la parcela sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas de todos los locales y viviendas situados en las plantas de piso de la parcela
 - 2.3.3.** La superficie construida de cada uno de los locales y viviendas se medirá conforme a las siguientes reglas:

a.- Corresponderá a la superficie limitada por el perímetro exterior del cierre de las fachadas y los ejes de paredes medianeras o elementos de separación con otras viviendas, locales o espacios comunes y no se contarán las superficies construidas correspondientes a:

- Bajo cubiertas ni áticos ni zonas con altura libre inferior a 1,50 m.
- Zonas comunes del edificio ni locales de la comunidad ni garajes y trasteros situados en sótano.
- Las entreplantas de los locales de planta baja.

b.- Las superficies construidas de partes fuera de ordenación no se contarán entre las correspondientes a viviendas ni locales dedicados a usos principal o permitidos.

c.- En los locales destinados parcialmente a usos tolerados o prohibidos, se contarán como superficies construidas correspondientes a usos tolerados o prohibidos, respectivamente, las específicas del uso más las de utilización común con el resto de los usos que conviven en el local. El mismo criterio se seguirá para el alquiler de habitaciones con fines turísticos.

3. El uso de almacén necesariamente ha de estar vinculado a comercio o actividades de hostelería de la propia Unidad Integrada VIII.
4. En el concepto "oficina aneja a vivienda habitual" se incluyen usos tales como peluquerías, taller de sastre, modista y similares.
5. No se establecen limitaciones de superficie para ningún uso, salvo las recogidas en el art. 89.
6. Las actividades recreativas son usos permitidos, en edificios de uso vivienda colectiva, en planta baja o en planta baja vinculada a sótano y/o planta primera y en edificios destinados a equipamiento, comercio o residencia eventual, en cualquier ubicación, con los siguientes matices o excepciones:
 - Las actividades hosteleras son usos permitidos de acuerdo a lo señalado en el artículo 89.
 - Las actividades de salas de bingo, tiendas de apuestas, salones de juego y salones deportivos son usos prohibidos.
7. El uso de garaje no queda vinculado a la exigencia establecida en el apartado 14 de la Tabla 3 del artículo 28 de la Normativa General del Plan Municipal.
8. En edificios completos destinados a uso comercial, residencia eventual, equipamiento o actividades recreativas los usos de almacén, oficina o taller se consideran como usos tolerados y sólo son admisibles como usos vinculados al principal.
9. Se consideran como usos permitidos en cualquier situación los usos alternativos de interés cultural, deportivo, público o social correspondientes a instalaciones sin ánimo de lucro, que no incluyan servicios de bar, cocina, restaurante o similar.

- 10.** Los establecimientos destinados a usos prohibidos en virtud de esta regulación que dispongan de licencia de actividad, obra o apertura en el momento de entrada en vigor de esta modificación puntual, o que puedan considerarse consolidadas en aplicación del artículo 28.3 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, podrán realizar reformas de cualquier tipo siempre que no den lugar a incremento de su superficie global.

- 11.** En relación con la implantación o ampliación de las actividades de bancos y cajas de ahorros en el ámbito del Casco Antiguo se establece la siguiente condición:

Las nuevas sucursales u oficinas destinadas a las actividades de bancos y/o cajas de ahorros que pretendan implantarse en plantas bajas de edificios de viviendas en el ámbito del Casco Antiguo, deberán guardar una distancia mínima de 100 metros en relación con cualquier otro local o establecimiento destinado a alguna de estas actividades. Esta misma condición deberá cumplirse cuando se pretenda una ampliación de la actividad.

Las sucursales u oficinas bancarias ubicadas en el Casco Antiguo o los Ensanches que pretendan trasladarse a otros locales dentro de estos ámbitos podrán hacerlo, aun cuando no guarden la distancia referida en el párrafo anterior, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se renuncie a la licencia para actividad bancaria en el local de origen.
- Que el nuevo local se encuentre a mayor distancia de otras actividades bancarias que el local de origen.

- 12.** Las actividades hosteleras y aledañas se regulan de acuerdo a lo señalado en el artículo 89.

- 13.** Las Sociedades Gastronómicas, Sociedades Culturales, Sociedades Recreativas, Peñas, y similares actividades sin concurrencia pública quedan sometidas a las mismas medidas correctoras y régimen de horarios que las actividades recreativas de uso público, no siéndoles de aplicación distancias para su implantación ni superficies máximas.

- 14.** Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo del Gobierno de Navarra con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación como apartamentos y viviendas turísticos, dispondrán de un plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva de esta modificación para presentar a trámite la correspondiente apertura o licencia de uso, según proceda, que avale el uso Residencia Eventual, debiendo adoptar las medidas correctoras exigibles por la normativa. Estos casos, se reconocerán como usos consolidados, independientemente de cual sea la planta del edificio en la que se sitúan. En caso de no presentarse en el plazo señalado, se considerarán uso Vivienda y el uso Residencia Eventual deberá cesar.

2.2. Normativa propuesta

CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE USO9

Artículo 87. – Usos pormenorizados.

Residencial Colectivo y Dotacional.

La Tabla 2 de compatibilidad de los usos pormenorizados de parcela respecto de los usos pormenorizados de la unidad básica recogida en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal es de aplicación en el Casco Antiguo, con las siguientes modificaciones:

En Unidades Básicas de uso Residencial Colectivo:

1. El uso de oficina, residencial colectivo con vivienda en planta baja, taller y almacén en parcela completa es uso prohibido, salvo que venga expresamente recogido en la normativa particular por parcela.
2. Las actividades comerciales y las recreativas son usos permitidos en edificio completo, con los siguientes matices o excepciones:
 - Las actividades hosteleras y las aledañas son usos permitidos en edificio PEPRI Casco Antiguo de Pamplona. Normativa General.
 - Las actividades de salas de bingo, tiendas de apuestas, salones de juego y salones deportivos son usos prohibidos.
3. *El uso pormenorizado Residencia Eventual en parcelas con uso previsto Residencial Colectivo se considera uso tolerado, excepto para viviendas, apartamentos y alojamientos turísticos regulados por el Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, o norma que lo sustituya en el futuro. que se considera uso prohibido, sin perjuicio de lo previsto en el número 15 del artículo 88.*
4. La implantación o ampliación de un uso residencial eventual pormenorizado requerirá que quede garantizado lo siguiente:
 - 4.1. La suma de las superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica con uso pormenorizado implantado Residencial, en calidad de principal o permitido, sea igual o superior al 75% de la superficie construida total de la unidad básica.
 - 4.2. La suma de superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica con uso pormenorizado implantado Residencial Colectivo sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas correspondientes a las parcelas de la unidad básica que el plan prevea para tal uso.
 - 4.3. En caso de que el nuevo uso cuente con actividad de bar, cafetería y/o restaurante, los accesos y salidas habituales de éstas (excluidas las salidas que sólo son utilizables en caso de emergencia o servicio) no podrán dar directamente al espacio público, sino que deberán producirse desde el espacio común cerrado del conjunto del establecimiento.

- 4.4.** La superficie construida de las parcelas se medirá conforme a las reglas que, de manera general, el art. 35 de la Normativa urbanística General del Plan Municipal prevé para medir aprovechamiento.
- 4.5.** Las superficies construidas de edificios o partes de edificios fuera de ordenación no se contarán entre las superficies construidas correspondientes a los usos Residencial Colectivo, principal y permitidos.

En Unidades Básicas de Uso Dotacional:

El uso residencial eventual se considera uso permitido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 91.

Con carácter general, los edificios completos que estén destinados a usos prohibidos en virtud de esta regulación que dispongan de licencia de actividad, obra o primera utilización en el momento de entrada en vigor de esta modificación puntual, o que puedan considerarse consolidadas en aplicación del artículo 28.3 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, podrán realizar reformas de cualquier tipo pudiéndose incluso proceder a la renovación del edificio, manteniendo dichos usos.

Artículo 88. – Usos detallados.

La Tabla 3 de compatibilidad de los usos detallados respecto de los usos pormenorizados de parcela en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal es de aplicación en el Casco Antiguo, con las siguientes modificaciones:

- 1.** En entrecubierta se permiten los mismos usos que en el resto de plantas elevadas, siempre que esté físicamente vinculada a la planta inferior.
- 2.** *El uso detallado Residencia Eventual en viviendas de edificios con uso pormenorizado Residencial se considera uso tolerado, excepto para viviendas, apartamentos y alojamientos turísticos regulados por el Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, o norma que lo sustituya en el futuro, que se considera uso prohibido, sin perjuicio de lo previsto en el número 15 del presente artículo.*
- 3.** Dicho uso tolerado Residencial Eventual se regirá por las siguientes reglas:
 - 3.1.** Se tolera su ubicación en planta primera exclusivamente. No obstante, se tolera también implantar albergues del Camino de Santiago en planta baja y transformar las viviendas ya existentes en planta baja en residencia eventual.
 - 3.2.** Se tolera también, en plantas de piso y en viviendas existentes en planta baja, el alquiler de habitaciones con fines turísticos, anejo al uso como vivienda habitual.

A tal objeto:

- a) Deberá respetarse en todo caso el límite máximo de superficie destinada a alquiler de habitaciones con fines turísticos tal fin que prevé el artículo 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal.
- b) Además de lo anterior, dado que el fin turístico ha de ser anejo al de vivienda y no a la inversa, la superficie útil afectada por el uso turístico no podrá ser superior al 50 % de la superficie útil total de la vivienda.



A los efectos previstos en las letras a) y b) anteriores, se considerará superficie útil afecta a uso turístico:

- tanto la correspondiente a la habitación o las habitaciones directamente destinadas a fines turísticos,*
- como, asimismo, una parte proporcional del resto de la superficie útil de la vivienda, en la misma proporción que el número de habitaciones dedicadas a fines turísticos con respecto al número total de habitaciones.*

3.3. En todos los casos, requerirá que tras la implantación o ampliación quede garantizado que:

3.3.1. La suma de las superficies construidas correspondientes a los locales y viviendas de la parcela destinados a usos principal y/o permitidos sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas de todos los locales y viviendas de la parcela.

3.3.2. La suma de las superficies construidas correspondientes a las viviendas de la parcela sea igual o superior al 75% de la suma de las superficies construidas de todos los locales y viviendas situados en las plantas de piso de la parcela

3.3.3. La superficie construida de cada uno de los locales y viviendas se medirá conforme a las siguientes reglas:

- a) Corresponderá a la superficie limitada por el perímetro exterior del cierre de las fachadas y los ejes de paredes medianeras o elementos de separación con otras viviendas, locales o espacios comunes y no se contarán las superficies construidas correspondientes a:
 - Bajo cubiertas ni áticos ni zonas con altura libre inferior a 1,50 m.
 - Zonas comunes del edificio ni locales de la comunidad ni garajes y trasteros situados en sótano.
 - Las entreplantas de los locales de planta baja
- b) Las superficies construidas de partes fuera de ordenación no se contarán entre las correspondientes a viviendas ni locales dedicados a usos principal o permitidos.
- c) En los locales destinados parcialmente a usos tolerados o prohibidos, se contarán como superficies construidas correspondientes a usos tolerados o prohibidos, respectivamente, las específicas del uso más las de utilización común con el resto de los usos que conviven en el local. El mismo criterio se seguirá para el alquiler de habitaciones con fines turísticos

4. El uso de almacén necesariamente ha de estar vinculado a comercio o actividades de hostelería de la propia Unidad Integrada VIII.

5. En el concepto "oficina aneja a vivienda habitual" se incluyen usos tales como peluquerías, taller de sastre, modista y similares.

- 6.** No se establecen limitaciones de superficie para ningún uso, salvo las recogidas en el art. 89.
- 7.** Las actividades recreativas son usos permitidos, en edificios de uso vivienda colectiva, en planta baja o en planta baja vinculada a sótano y/o planta primera y en edificios destinados a equipamiento, comercio o residencia eventual, en cualquier ubicación, con los siguientes matices o excepciones:
 - Las actividades hosteleras son usos permitidos de acuerdo a lo señalado en el artículo 89.
 - Las actividades de salas de bingo, tiendas de apuestas, salones de juego y salones deportivos son usos prohibidos.
- 8.** El uso de garaje no queda vinculado a la exigencia establecida en el apartado 14 de la Tabla 3 del artículo 28 de la Normativa General del Plan Municipal.
- 9.** En edificios completos destinados a uso comercial, residencia eventual, equipamiento o actividades recreativas los usos de almacén, oficina o taller se consideran como usos tolerados y sólo son admisibles como usos vinculados al principal.
- 10.** Se consideran como usos permitidos en cualquier situación los usos alternativos de interés cultural, deportivo, público o social correspondientes a instalaciones sin ánimo de lucro, que no incluyan servicios de bar, cocina, restaurante o similar.
- 11.** Los establecimientos destinados a usos prohibidos en virtud de esta regulación que dispongan de licencia de actividad, obra o apertura en el momento de entrada en vigor de esta modificación puntual, o que puedan considerarse consolidadas en aplicación del artículo 28.3 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, podrán realizar reformas de cualquier tipo siempre que no den lugar a incremento de su superficie global.
- 12.** En relación con la implantación o ampliación de las actividades de bancos y cajas de ahorros en el ámbito del Casco Antiguo, se establece la siguiente condición:

Las nuevas sucursales u oficinas destinadas a las actividades de bancos y/o cajas de ahorros que pretendan implantarse en plantas bajas de edificios de viviendas en el ámbito del Casco Antiguo, deberán guardar una distancia mínima de 100 metros en relación con cualquier otro local o establecimiento destinado a alguna de estas actividades. Esta misma condición deberá cumplirse cuando se pretenda una ampliación de la actividad.

Las sucursales u oficinas bancarias ubicadas en el Casco Antiguo o los Ensanches que pretendan trasladarse a otros locales dentro de estos ámbitos podrán hacerlo, aun cuando no guarden la distancia referida en el párrafo anterior, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

 - Que se renuncie a la licencia para actividad bancaria en el local de origen.
 - Que el nuevo local se encuentre a mayor distancia de otras actividades bancarias que el local de origen. PEPRI Casco Antiguo de Pamplona. Normativa General.
- 13.** Las actividades hosteleras y aledañas se regulan de acuerdo a lo señalado en el artículo 89.

14. Las Sociedades Gastronómicas, Sociedades Culturales, Sociedades Recreativas, Peñas, y similares actividades sin concurrencia pública quedan sometidas a las mismas medidas correctoras y régimen de horarios que las actividades recreativas de uso público, no siéndoles de aplicación distancias para su implantación ni superficies máximas.
15. *Las viviendas, apartamentos y alojamientos turísticos regulados por el Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, o norma que lo sustituya en el futuro, que, a la entrada en vigor del presente número 15, cumplan simultáneamente los requisitos de estar inscritos en el Registro de Turismo del Gobierno de Navarra y contar con licencia de apertura o de uso, podrán mantener dicho uso.*

En Pamplona, a 3 de septiembre de 2024

Xabier Urtiaga Elguezua
Director del Servicio de Planeamiento
Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.