



**MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR V/S-1 Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO V/GSA2, EN EL  
ÁREA DE REPARTO ARS-1 DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA**

**MODIFICACIÓN ART. 5 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA:  
USOS PORMENORIZADOS DE PLANTAS BAJAS (DETALLADOS)**



## ÍNDICE

### **MEMORIA**

|    |                                                                                                                                                                                                                              |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | <u>OBJETO Y ÁMBITO</u> .....                                                                                                                                                                                                 | 3  |
| 2. | <u>PLANEAMIENTO VIGENTE</u> .....                                                                                                                                                                                            | 3  |
| 3. | <u>ANTECEDENTES</u> .....                                                                                                                                                                                                    | 4  |
| 4. | <u>ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL</u> .....                                                                                                                                                                     | 4  |
|    | A) <u>PLAN PARCIAL TXANTREA SUR</u> .....                                                                                                                                                                                    | 4  |
|    | B) <u>PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA (Texto Refundido homologación 2008). FICHA URBANÍSTICA</u> .....                                                                                                                            | 7  |
|    | C) <u>NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA. COMPATIBILIDAD USOS</u> .....                                                                                                                            | 8  |
| 5. | <u>ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN LEGAL</u> .....                                                                                                                                                                                  | 11 |
|    | A) <u>LEY FORAL 17/2001. REGULADORA DEL COMERCIO EN NAVARRA</u> .....                                                                                                                                                        | 11 |
|    | B) <u>DECRETO FORAL 253/2019, DE 16 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA EL REGISTRO DE PLANEAMIENTO DE NAVARRA Y EL FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE NAVARRA</u> ..... | 13 |
| 6. | <u>PLANES COMERCIALES DE PAMPLONA</u> .....                                                                                                                                                                                  | 13 |
|    | A) <u>PLAN DE ACTUACIÓN COMERCIAL DE PAMPLONA 2013-2015</u> .....                                                                                                                                                            | 13 |
|    | B) <u>PLAN ESTRATÉGICO DE COMERCIO DE PAMPLONA 2017-2021</u> .....                                                                                                                                                           | 13 |
|    | C) <u>PLAN ESTRATÉGICO DE COMERCIO -AGENDA URBANA PAMPLONA 2030</u> .....                                                                                                                                                    | 14 |
| 7. | <u>JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA</u> .....                                                                                                                                                                      | 14 |
|    | A) <u>CONSIDERACIONES</u> .....                                                                                                                                                                                              | 14 |
|    | B) <u>CONCLUSIÓN</u> .....                                                                                                                                                                                                   | 16 |
|    | a) <u>DOTACIÓN TERCIARIA Y COMERCIAL MÍNIMA</u> .....                                                                                                                                                                        | 17 |
|    | b) <u>PROCEDIMIENTO PARA HACER NORMATIVAS LAS DETERMINACIONES SOBRE DOTACIÓN TERCIARIA Y COMERCIAL MÍNIMA A PRESERVAR</u> .....                                                                                              | 18 |
|    | c) <u>APLICACIÓN DE LA TABLA 3 DEL ART. 28 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DEL PLAN MUNICIPAL</u> .....                                                                                                                  | 19 |
| 8. | <u>PROCEDIMIENTO</u> .....                                                                                                                                                                                                   | 20 |
|    | <b><u>NORMATIVA URBANÍSTICA</u></b> .....                                                                                                                                                                                    | 21 |
|    | • <u>NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE DEL PLAN PARCIAL TXANTREA SUR</u> .....                                                                                                                                                   | 21 |
|    | • <u>PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL TXANTREA SUR</u> .....                                                                                                                           | 21 |
|    | <b><u>ANEXOS</u></b> .....                                                                                                                                                                                                   | 23 |
|    | • <u>ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA</u> .....                                                                                                                                                                                 | 23 |
|    | • <u>IMPACTO DE GÉNERO</u> .....                                                                                                                                                                                             | 23 |
|    | • <u>EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA</u> .....                                                                                                                                                                              | 24 |
|    | • <u>MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</u> .....                                                                                                                                                              | 25 |
|    | • <u>ANÁLISIS SOBRE AFECCIONES AERONÁUTICAS</u> .....                                                                                                                                                                        | 25 |

## MEMORIA

### 1. OBJETO Y ÁMBITO

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan Parcial del Sector V/S1 y Sistema General adscrito V/GSA2, Área de Reparto ARS-1 del Plan Municipal de Pamplona (en adelante, Plan Parcial Txantrea Sur), y en concreto del artículo 5 de su Normativa Urbanística, para hacer normativo lo establecido en el apartado 3 de la memoria del Plan Parcial Txantrea Sur, relativo a los usos detallados de plantas bajas y la imposibilidad de que en determinadas plantas bajas pueda haber viviendas.

El ámbito de la modificación es el correspondiente al Plan Parcial Txantrea Sur, esto es, al Sector S1 y Sistema General adscrito GSA2, de la Unidad Integrada V, Área de Reparto ARS-1 del Plan Municipal de Pamplona.

### 2. PLANEAMIENTO VIGENTE

**Plan Parcial del Sector V/S-1 y Sistema General Adscrito V/GSA2, del Área de reparto ARS-1** (en adelante Plan Parcial Txantrea Sur), que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona el 19/04/2007 (publicado en BON 25/05/2007)

Posteriormente, se tramitó una modificación pormenorizada del Plan Parcial Txantrea Sur, que fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona el 05/11/2020 (publicada en BON 24/11/2020)

En lo no reflejado en el Plan Parcial Txantrea Sur (y su modificación) es de aplicación la "Homologación y Adaptación del **Plan Municipal de Pamplona** a la Ley Foral 35/2002" aprobada definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio de 12/04/07, publicado en el BON de 30/05/2007 y cuyo Texto Refundido fue aprobado en sesión plenaria de 18/01/2008 y publicado en el BON de 18/02/2008.

El Plan Municipal de Pamplona que se homologó fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio de 18 de diciembre de 2002. El Texto Refundido se aprobó por Acuerdo de Pleno de 6 de marzo de 2003 (publicación en el BON nº 55 de 2 de mayo de 2003).

El **Proyecto de Reparcelación** del sector V/S1 y sistema general adscrito V/GSA-2 del Área de Reparto ARS-1 fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona el 09/06/2011 (publicado en BON 24/06/2011)

Así mismo, en esa misma fecha, la Junta de Gobierno Local aprobó el proyecto de la redelimitación del ARS-1, UE S-1 y GSA-2 de la U.I. V, publicándose en BON 27/06/2011.

Posteriormente, se tramitó una modificación del Proyecto de Reparcelación, que fue aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona con fecha 02/11/2021 (publicado en BON 25/11/2021)

### 3. ANTECEDENTES

---

El **Proyecto de Urbanización** fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona el 05/02/2013 (publicado en BON 26/02/2013). Las obras de urbanización se encuentran muy avanzadas, aunque todavía no finalizadas.

En la actualidad hay varias parcelas del ámbito (1A, 1B, 1F, 1C, 1D, 1E, 2, 3B, 3C, 4B, 4C) que han obtenido o solicitado **licencia de obras**, estando algunas edificaciones prácticamente finalizadas, otras en construcción y otras pendientes del inicio de obras. Hasta la fecha se han concedido las licencias de primera ocupación de las parcelas 1C, 1D, 4B y 4C.

El Ayuntamiento de Pamplona, por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 25/05/2023, enajenó mediante **subasta pública** la parcela 2, destinada a viviendas de protección oficial (VPO), correspondiente a la edificación en forma de L que conformará la plaza pública de Txantrea Sur, denominada Plaza Concepción Zuasti, espacio público de titularidad municipal representativo del barrio (ZL-1 del Proyecto de Reparcelación)

### 4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

---

#### A) PLAN PARCIAL TXANTREA SUR

##### – MEMORIA

El Plan Parcial Txantrea Sur recoge en el apartado 3 de la memoria las **condiciones urbanísticas** en su ámbito de aplicación, indicando que:

*“El planeamiento en vigor, que sirve de referencia obligada para el desarrollo de este Plan Parcial, es el Plan Municipal de Pamplona, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio del 18 de diciembre de 2002, publicado en el BON nº 55 de 2 de mayo de 2003.*

*Las determinaciones del Plan Municipal para el Sector S1 y la parte del Sistema General adscrito GSA-2 de la unidad integrada V, que constituyen el Área de Reparto ARS-1 son las siguientes:*

##### SECTOR S1:

(...)

*Condiciones de la Edificación:*

- (...)
- *Usos propuestos: Residencial colectivo y dotacional. En las plantas bajas que den frente al parque sur y en la edificación que dé frente a la plaza no podrá haber vivienda.*
- (...)

En el art. 4.4 de la memoria, establece que el **uso comercial** se localiza en las plantas bajas de los edificios en las fachadas de los ejes principales, así como en el edificio integrado en la plaza pública y el bloque aislado.

El art. 4.8.4 de la memoria justifica la **reserva de equipamiento comercial**, de acuerdo a lo establecido en el art. 23.F del Decreto Foral 85/1995, resultando una reserva mínima en el sector SI de  $2 \text{ m}^2/\text{vivienda} \times 515 \text{ viviendas} = 1.030 \text{ m}^2$ . Se indica que la superficie de locales comerciales prevista en el Plan Parcial es de **6.284,57 m<sup>2</sup>**, superándose ampliamente lo requerido.

El Plan Parcial Txantrea Sur recoge en el apartado 6 de la memoria la justificación de los **coeficientes de homogeneización**:

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>m<sup>2</sup> de vivienda libre en cualquier planta</i> | <i>1,13104</i> |
| <i>m<sup>2</sup> de vivienda VPO en cualquier planta</i>   | <i>0,30477</i> |
| <i>m<sup>2</sup> de espacio libre privado</i>              | <i>0,20000</i> |
| <i>m<sup>2</sup> de uso comercial en planta baja</i>       | <i>0,85000</i> |

Posteriormente, el Proyecto de Reparcelación ajustó los coeficientes de homogeneización fijados en el Plan Parcial a la nueva relación obtenida entre los de VPO y de vivienda libre, sin variar el aprovechamiento total ni la edificabilidad establecidas en el Plan Parcial, quedando los coeficientes en los siguientes valores:

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>m<sup>2</sup> de vivienda libre en cualquier planta</i> | <i>1,08737</i> |
| <i>m<sup>2</sup> de vivienda VPO en cualquier planta</i>   | <i>0,55202</i> |
| <i>m<sup>2</sup> de espacio libre privado</i>              | <i>0,20000</i> |
| <i>m<sup>2</sup> de uso comercial en planta baja</i>       | <i>0,85000</i> |

El **aprovechamiento urbanístico del ámbito** se ha calculado aplicando estos coeficientes a las distintas superficies lucrativas que se deducen de la ordenación prevista en el Plan Parcial, esto es, considerando 6.284,57 m<sup>2</sup> edificables de uso comercial en planta baja.

Además, posteriormente, la modificación del Plan Parcial Txantrea Sur aprobada el 05/11/2020 (publicada en BON 24/11/2020) estableció en su Normativa, entre otros asuntos, una nueva manera de medir el aprovechamiento residencial de proyecto en concordancia con el art. 102 del TRLFOTU, que supone, de facto, un incremento de la edificabilidad residencial.

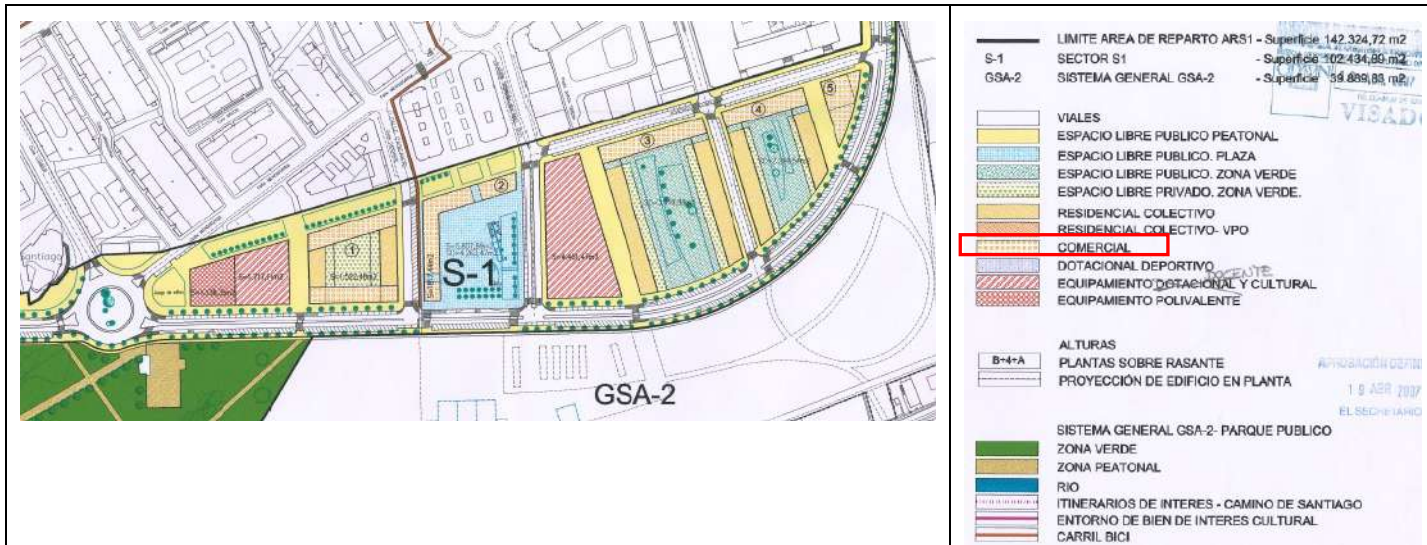
#### – NORMATIVA URBANÍSTICA

El **art.5 “Usos”** de la Normativa Urbanística. Disposiciones Generales, establece:

*“En el sector SI el uso global establecido por el Plan Municipal es Residencial Colectivo. Los usos pormenorizados serán Residencial Colectivo con o sin Comercial en Planta baja y dotacional. Se precisan para cada una de las manzanas y, en su caso, parcelas definidas en la ordenación, en coherencia con las previsiones del Plan Municipal para el sector. Se describen en la documentación gráfica y escrita del presente Plan Parcial.*

*El sistema general adscrito GSA-2 será destinado a parque público.”*

Dentro de la documentación gráfica, el plano O.03 “Ordenación. Usos pormenorizados. Plantas bajas.” Establece:



A la vista de este plano, las parcelas que dan frente al parque sur o a la plaza, en las cuales el Plan Municipal establecía que no podía haber viviendas en planta baja, son las parcelas 1A, 1D y 2.

La Normativa del Plan Parcial establece en su art. 11 **“Aprovechamiento urbanístico”**:

*“Para el cómputo de los aprovechamientos urbanísticos de Proyecto la superficie de los portales o núcleos de comunicación y rampas de garaje situados en la Planta Baja de los edificios se consideran, a efectos de cómputo de aprovechamiento, como superficie destinada al uso general asignado a esa planta.”*

Por lo tanto, la superficie real de uso comercial se verá mermada por estos elementos que, aunque computan como uso comercial son, realmente, de uso residencial.

#### – DISPOSICIÓN FINAL

En la Disposición Final del Plan Parcial se establece que:

*“En lo no dispuesto en la presente Normativa se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan Municipal de Pamplona”*

#### **Consideraciones:**

Durante la tramitación del Plan Parcial, el ayuntamiento de Pamplona en su informe-requerimiento de fecha 21/10/2005 requirió a los promotores del Plan Parcial para que incrementaran la superficie comercial de plantas bajas:

*“Se observa que ha habido, al mismo tiempo un incremento general de la altura de la edificación, que ha pasado de B+4 a B+4+A. (...). Ese incremento tan notable se debe, sobre todo, a la eliminación de superficie comercial en las plantas bajas y a su reaparición en las plantas elevadas. La superficie comercial de plantas bajas es de 9.233,60 m<sup>2</sup> en la ordenación del Plan Municipal y se ha reducido hasta los 5.468,69 m<sup>2</sup> del Plan Parcial: más del 40% de la superficie comercial del PM ha desaparecido.*

*Ha de recuperarse superficie comercial en las plantas bajas. (...).”*





Posteriormente, en el informe municipal de 10/02/2006 sobre el documento aportado por los promotores para la aprobación inicial del Plan Parcial, en relación con el uso comercial, se indica lo siguiente:

*“Se ha incrementado la superficie comercial respecto de la anteriormente propuesta, aunque todavía queda por debajo de la prevista en el Plan Municipal. En el proyecto anterior la superficie de locales en planta baja era de 5.468,69 m<sup>2</sup>, se ha incrementado hasta 6.404,33 m<sup>2</sup> ahora proyectado. La superficie prevista en el Plan Municipal era de 9.233,60 m<sup>2</sup>.”*

El Plan Parcial se aprobó definitivamente con una **dotación comercial en planta baja de 6.284,57 m<sup>2</sup>**. El **mínimo** legalmente establecido, con la ratio de 2 m<sup>2</sup>/viv (DF 85/1995) es de **1.030 m<sup>2</sup>**.

B) PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA (Texto Refundido homologación 2008). FICHA URBANÍSTICA

| <b>1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO</b> |                       | Unidad Integrada | Nombre |
|------------------------------------|-----------------------|------------------|--------|
| Superficie m <sup>2</sup>          | 101.715               | V                | S-1    |
| Localización                       | Borde Sur de Chantrea |                  |        |

**2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

**OBJETIVOS GENERALES**

Construcción del borde Sur del barrio.  
Creación de un espacio público representativo -plaza pública- y dotaciones.  
Construcción de la calle de borde sur de Chantrea.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO**

|                                 |                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Clase de suelo                  | Urbanizable                                                      |
| Categoría                       | Sectorizado                                                      |
| Área de reparto                 | ARS1                                                             |
| Aprovechamiento tipo            | 0,58833 U.A. / m2.                                               |
| Usos                            | Residencial colectivo, dotacional.                               |
| Superficies edificables máximas | Superficie edificable total: 62.974 m2.                          |
| Porcentaje mínimo de VPO        | Como mínimo, el 15% de la edificación residencial será de V.P.O. |

**CONDICIONES GENERALES**

Será de aplicación la Normativa del planeamiento vigente que se incorpora relativa a aprovechamientos, superficies edificables máximas, porcentaje mínimo de viviendas de VPO y condiciones básicas de ordenación.

**3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

Será de aplicación lo previsto en el siguiente planeamiento de desarrollo, que se incorpora:

| Figura       | Nombre                    | Aprobación | B.O.N.   |
|--------------|---------------------------|------------|----------|
| Plan Parcial | Plan Parcial Chantrea Sur | 19/04/07   | 25/05/07 |



**C) NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA. COMPATIBILIDAD DE USOS**

La Normativa Urbanística General (NUG) del Plan Municipal establece en su **art. 28** el **régimen y tablas de compatibilidad de usos**.

La Tabla 3 de dicho artículo establece la compatibilidad de usos detallados respecto de los usos pormenorizados de parcela.

**TABLA Nº 3: DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DETALLADOS RESPECTO DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE PARCELA. (determinación de carácter pormenorizado).**

| USO DETALLADO \ USO PORMENORIZADO DE PARCELA                                   | RESIDENCIAL COLECTIVO | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | INDUSTRIAL | COMERCIAL | OFICINAS |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------|----------|
| VIVIENDA: Colectiva PE                                                         | 1                     | 4                       | 4          | 4         | 4        |
| Colectiva PB                                                                   | 1 <sup>(*)</sup>      | 4                       | 4          | 4         | 4        |
| Unifamiliar                                                                    | 4                     | 1                       | 4          | 4         | 4        |
| RESIDENCIA COMUNITARIA: PB                                                     | 1 <sup>(*)</sup>      | 4                       | 4          | 4         | 4        |
| P1ª                                                                            | 1                     | 4                       | 4          | 4         | 4        |
| RESIDENCIA EVENTUAL: PB                                                        | 1 <sup>(*)</sup>      | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| P1ª                                                                            | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| Alquiler de habitaciones con fines turísticos anexo a vivienda habitual <50 m² | 1                     | -                       | -          | -         | -        |
| TALLER O En PB <1.000 m²                                                       | 1                     | 4                       | 1          | 1         | 1        |
| ALMACÉN: En PB con sótano <1.000 m²                                            | 1                     | 4                       | 1          | 1         | 1        |
| COMERCIO: En PB                                                                | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| En PB con sótano y/o con plantas elevadas                                      | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| Comercio anexo a vivienda <100 m²                                              | 4                     | 1                       | -          | -         | -        |
| OFICINA: En PB                                                                 | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| En PB con sótano                                                               | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| En PB con 1ª                                                                   | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| En PB con sótano y con 1ª                                                      | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| En 1ª                                                                          | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| Oficina anexo a vivienda habitual <100 m²                                      | 1                     | 1                       | -          | -         | -        |
| BAR Y/O En PB <1.000 m²                                                        | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| RESTAURANTE: En PB con sótano <1.000 m²                                        | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| RESTAURANTE: En PB con 1ª <1.000 m²                                            | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| En PB con sótano y con 1ª <1.000 m²                                            | 1                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| DISCOTECAS, SALAS En PB <1.000 m²                                              | 4                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| BAILE: En PB con sótano <1.000 m²                                              | 4                     | 4                       | 4          | 1         | 1        |
| DOTACIONES: En PB                                                              | 1                     | 4                       | 1          | 1         | 1        |
| En PB con sótano                                                               | 1                     | 4                       | 1          | 1         | 1        |
| En PB con 1ª                                                                   | 1                     | 4                       | 1          | 1         | 1        |
| En PB con sótano y con 1ª                                                      | 1                     | 4                       | 1          | 1         | 1        |
| GARAJE VINCULADO AL USO DETALLADO: En sótano                                   | 2                     | 2                       | 2          | 2         | 2        |
| En PB                                                                          | 1 <sup>(*)</sup>      | 2                       | 2          | 4         | 4        |
| GARAJE DE GUARDA: En sótano                                                    | 1                     | 4                       | 1          | 1         | 1        |
| En PB                                                                          | 1 <sup>(*)</sup>      | 4                       | 1          | 4         | 4        |

**Criterio de compatibilidad: 1= PERMITIDO; 2=NECESARIO; 3=TOLERADO (25%); 4=PROHIBIDO**

Es importante tener en cuenta los puntos 6 y 7 de las cuestiones de carácter pormenorizado de aplicación de la Tabla 3 del art. 28, que establecen que:

6.- *Tampoco es de aplicación el régimen de compatibilidad de usos al planeamiento existente y que se incorpora al Plan Municipal, siempre que en dicho planeamiento se proponga otro régimen de usos y sólo en aquello que se contradiga; ni, consecuentemente, a la edificación que se haya de ejecutar conforme al mismo.*

7.- *No obstante, una vez concluidas las edificaciones y obtenida la licencia de primera ocupación de los edificios, le será de aplicación la regulación contenida en relación con las modificaciones de cualquier índole que en esta sección se pretendan realizar.*

Por las afecciones que tienen al objeto de la presente propuesta de modificación del Plan Parcial Txantrea Sur, es importante incidir en las siguientes **tres modificaciones del art. 28 de la NUG del Plan Municipal**:



– **Modificación de 2010 (BON 10/11/2010):**

Su objeto es facilitar la implantación de los usos comerciales en las tramas residenciales.

Es la primera actuación derivada de la modificación de la Ley Foral 17/2001, de Comercio, como consecuencia de la aprobación de la Ley Foral 6/2010, de modificación de diversas leyes forales para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

– **Modificación de 2014 (BON 08/10/2014):**

Su objeto es “establecer las condiciones urbanísticas para permitir la implantación total o parcial del uso residencial en la planta baja en parcelas con uso pormenorizado residencial colectivo. Y en sentido inverso, permitir la implantación parcial o total del uso comercial o terciario en planta baja en parcelas con uso pormenorizado residencial colectivo. En definitiva, se trata de establecer una mayor flexibilidad de usos en el Plan Municipal de Pamplona.” La modificación se motivó por el hecho de que la tabla 3 del art. 28 impedía la convivencia en la misma planta baja de usos residenciales con los correspondientes a los locales (comercial, oficinas, dotacional y otros).

Esta modificación modificó la tabla 3 del artículo 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, y se incorporaron nuevas determinaciones complementarias en el apartado “Cuestiones de carácter pormenorizado” del mismo artículo 28, en concreto los apartados 18, 19 y 20 (en el documento se indica que se incorporan los apartados 17 y 18). Todo ello se complementa con el nuevo plano nº 22, denominado “Ordenación Comercial”, en el que se definen las Zonas Comerciales de Centralidad y las Zonas de Relevancia Comercial.





Este plano recoge las ideas del Estudio de Comercio Urbano de Pamplona, estableciendo los ámbitos con restricciones a la sustitución del uso comercial en planta baja por otros usos. Es importante tener en cuenta que recoge sólo los ámbitos ya construidos, donde se pretende preservar el comercio existente, no incluyéndose ámbitos planificados y todavía no construidos, como sería el caso de Txantrea Sur.

La modificación del Plan Municipal establece de forma expresa que ha tenido en cuenta el Estudio de Comercio Urbano de Pamplona, el cual forma parte del Plan de Actuación Comercial de Pamplona 2013-2015:

*El Estudio del Comercio Urbano de Pamplona (documento que se ha tenido en cuenta en esta modificación de planeamiento) analiza la implantación de los usos comerciales en la ciudad, definiendo, gráficamente, los siguientes ámbitos: "Zonas de exclusión de nuevos grandes establecimientos", "Ejes comerciales de centralidad", "Estaciones de transporte público y entorno", "Ejes comerciales de barrio" y "Zonas comerciales de proximidad". Entre las propuestas que realiza el documento, plantea en dichos ámbitos la restricción a la sustitución del uso comercial en planta baja por otros usos (salvo en las zonas comerciales de proximidad, en las que remite al planeamiento municipal para su consideración). En la presente modificación del Plan Municipal se interioriza esa idea, proponiéndose la prohibición del uso residencial en las plantas bajas de los ejes comerciales de centralidad (denominados en el plano 22 como "zonas comerciales de centralidad", al responder más bien a la idea de tratarse de un área que de un eje). A su vez, en las "zonas de relevancia comercial", se establece que la ocupación máxima con vivienda en las plantas bajas no debe superar el 40% de los espacios ocupables en el ámbito de la unidad básica (una vez restados los portales y los accesos a los garajes). Esa regulación de la máxima ocupación residencial se hace utilizando como parámetro la longitud de fachada de los locales, tal y como lo sugiere el Estudio del Comercio Urbano de Pamplona.*

– **Modificación de 2019** (BON 20/12/2019):

Su objeto principal es "permitir, sin limitaciones, el uso detallado Residencial Eventual en planta baja en zonas donde esté permitido el uso Vivienda en planta baja; igualmente, el uso Residencial Comunitario. Concretar el régimen urbanístico de los apartamentos turísticos y el alquiler de habitaciones". Además, se establecen otras determinaciones que solo afectan al Casco Viejo.

Se modificaron también los apartados 18 y 19 de aplicación de la tabla 3 del artículo 28 de la NUG, referente al uso comercial en planta baja y en qué casos se contempla la posibilidad de transformarlo en otros usos.

Como consecuencia de estas modificaciones, la **Tabla nº 3 del art. 28 de la NUG vigente** actualmente, contiene las siguientes cuestiones de aplicación (de carácter pormenorizado):

*18.- En las ZONAS COMERCIALES DE CENTRALIDAD definidas en el plano 22 no se permiten en planta baja los siguientes usos: Vivienda, Residencia Comunitaria y Residencia Eventual, salvo en los lugares previstos en los planes especiales vigentes. Igualmente, dichos planes podrán establecer nuevos ámbitos en los que estos usos sean admisibles en planta baja. Sí se permiten los usos auxiliares y complementarios que se planteen de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 11. Aquellas viviendas colectivas en planta baja existentes con anterioridad a esta aprobación o previstas en los planes citados podrán transformarse en usos Residencia Comunitaria y Residencia Eventual.*



19.- (\*\*) En las ZONAS DE RELEVANCIA COMERCIAL definidas en el plano 22 quedan permitidos en planta baja los usos Vivienda, Residencia Comunitaria y Residencia Eventual en tanto no se supere la ocupación con la suma de dichos usos en cuantía superior al 50%. La ocupación del 50% se cuantificará en función de la longitud acumulada de los frentes de fachada en planta baja de la unidad básica en la que pretenda ubicarse el nuevo uso, incluyéndose en dicha longitud total los locales ocupados, los desocupados, las residencias comunitarias y eventuales y las viviendas que ya existieran. No se contabilizarán los frentes de los portales y de los accesos a los sótanos. Los frentes correspondientes a usos auxiliares y complementarios que se planteen de acuerdo a lo dispuesto en el apartado II no se cuantificarán a efectos de la ocupación del 50%.

20.- En las parcelas donde no se haya materializado el aprovechamiento urbanístico asignado en el planeamiento de desarrollo y en la Reparcelación correspondientes, y tengan asignado el uso terciario en planta baja, no cabe el uso de vivienda ni la transformación del aprovechamiento asignado a dicha planta en vivienda en tanto no se obtenga licencia de primera ocupación.

## 5. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN LEGAL

---

### A) LEY FORAL 17/2001, REGULADORA DEL COMERCIO EN NAVARRA

La Ley Foral de Comercio en Navarra tiene por objeto la regulación del comercio minorista, entendiéndose como tal “la actividad desarrollada profesionalmente con ánimo de lucro consistente en situar u ofrecer en el mercado productos naturales o elaborados a los destinatarios finales de los mismos, utilizando o no un establecimiento.”

Entre los principios rectores que tutelan esta Ley Foral, se encuentran el mantenimiento del sistema del comercio minorista dentro del núcleo urbano de los municipios navarros, y el crecimiento armonioso y equilibrado de actividades comerciales aspirando a un desarrollo sostenible del entorno urbano. En definitiva, pretende potenciar un modelo de ciudad en el que exista armonía entre los usos residenciales y las actividades comerciales.

De este modo, en cuanto a la regulación de ordenación del territorio y urbanística del uso comercial, se establece lo siguiente:

#### *Artículo 18. Planes Generales Municipales.*

1. Los Planes Generales Municipales deberán ajustarse en la ordenación del uso comercial, además de a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los principios y criterios establecidos por la presente Ley Foral, así como por los Planes de Ordenación Territorial.

2. El Planeamiento General Municipal habrá de incluir, a los efectos del uso comercial, las siguientes determinaciones:

a) Una delimitación de los suelos urbano y urbanizable que mejor se adapte al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios re-cogidos en la presente Ley Foral en sus artículos 16, 17 y 19.6.

b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.

c) Un plan de atracción y ordenación comercial. Contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad.

### Aplicación de la LF 17/2001, de Comercio, al número real de viviendas de Txantrea Sur

El Plan Parcial Txantrea Sur establece una edificabilidad residencial de 56.689,43 m<sup>2</sup>c, la cual, aplicándole el módulo de 110 m<sup>2</sup>c/vivienda establecido por el Plan Municipal, se obtiene el dato del número de viviendas orientativas previstas por el Plan Parcial y que sirve para determinar las reservas necesarias:  $56.689,43/110 = 515$  viviendas orientativas.

Tal como se ha indicado, el Plan Parcial Txantrea Sur recoge la reserva de **2 m<sup>2</sup>/vivienda** establecida en el Decreto Foral 85/1995, ya que la Ley Foral 17/2001 no establecía ninguna cifra al respecto. Posteriormente, la Ley Foral 6/2010, modificó la Ley Foral 17/2001, entre otros, en el art. 18.2.b), que establece una reserva de **3 m<sup>2</sup>/vivienda**, mayor que la prevista en el Decreto Foral 85/1995.

Además, la modificación del Plan Parcial de Txantrea Sur de 2020 que introdujo una nueva manera de medir el aprovechamiento residencial de proyecto en concordancia con el art. 102 del TRLFOTU, ha implicado una mayor edificabilidad residencial en el ámbito (59.290,75m<sup>2</sup>c > 56.689,43 m<sup>2</sup>c).

Ello, unido al hecho de que en todas las parcelas en las que se ha concedido licencia, el número de viviendas reales es superior al número de viviendas orientativo previstas en el Plan Parcial, lleva a la necesidad de aplicar el **dato real de viviendas** para establecer la dotación mínima comercial en planta baja en el ámbito para cumplir el mínimo legal, siendo la previsión, **571 viviendas**.

Así, en la siguiente **tabla** se refleja el número real de viviendas que constan en los proyectos para los que se ha solicitado y/o concedido licencia de obras hasta la fecha. En aquellas parcelas en las que todavía no se ha solicitado licencia, se ha hecho una estimación según el número de viviendas orientativas (Sc residencial / 110), y se han marcado en rojo.

| MANZ/PARC                 | PP                           |                  |                          |            | MPP                                                      |                  |                         |            | PP y MPP                 |
|---------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
|                           | m <sup>2</sup> c residencial |                  | nº viviendas orientativo |            | m <sup>2</sup> c residencial                             |                  | nº viviendas real (mín) |            | m <sup>2</sup> comercial |
| 1A                        | 2.811,37                     | 11.071,16        | 26                       | 101        | 4.111,82                                                 | 11.608,96        | 47                      | 106        | 406,73                   |
| 1B                        | 4.332,10                     |                  | 39                       |            | 2.392,90                                                 |                  |                         |            | 433,44                   |
| 1C                        | 3.927,69                     |                  | 36                       |            | 2.155,46                                                 |                  |                         |            | 479,70                   |
| 1D                        | -                            |                  | -                        |            | 2.948,78                                                 |                  | 59                      |            | 406,73                   |
| 2                         | 8.510,00                     | 8.510,00         | 77                       | 77         | 8.873,60                                                 | 8.873,60         | 93                      | 93         | 1.661,44                 |
| 3A                        | 7.591,02                     | 19.997,64        | 69                       | 182        | 7.918,08                                                 | 20.894,23        | 72                      | 209        | -                        |
| 3B                        | 5.099,49                     |                  | 46                       |            | 5.353,28                                                 |                  | 50                      |            | 1.078,51                 |
| 3C                        | 7.307,13                     |                  | 66                       |            | 7.622,87                                                 |                  | 87                      |            | -                        |
| 4A                        | 6.689,54                     | 14.947,63        | 61                       | 136        | 6.941,29                                                 | 15.635,60        | 63                      | 142        | -                        |
| 4B                        | 3.935,45                     |                  | 36                       |            | 4.212,65                                                 |                  | 79                      |            | 845,00                   |
| 4C                        | 4.322,64                     |                  | 39                       |            | 4.481,66                                                 |                  |                         |            | -                        |
| 5                         | 2.163,00                     | 2.163,00         | 20                       | 20         | 2.278,36                                                 | 2.278,36         | 21                      | 21         | 973,02                   |
| <b>TOTAL</b>              |                              | <b>56.689,43</b> | <b>515</b>               | <b>515</b> |                                                          | <b>59.290,75</b> | <b>571</b>              | <b>571</b> | <b>6.284,57</b>          |
|                           |                              |                  |                          |            | Parc. con frente a: Parque, nueva plaza o paseo peatonal |                  |                         |            | <b>3.388,04</b>          |
| Con licencia 1ª ocupación |                              |                  |                          |            | Sup comercial mínima ratio 2 m2/viv (DF 85/1995)         |                  |                         |            | <b>1.030,72</b>          |
|                           |                              |                  |                          |            | Sup comercial mínima ratio 3 m2/viv (LF 17/2001)         |                  |                         |            | <b>1.712,39</b>          |



B) DECRETO FORAL 253/2019, DE 16 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA EL REGISTRO DE PLANEAMIENTO DE NAVARRA Y EL FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE NAVARRA

En su Anexo "Formato de archivos", en el apartado 5, establece que, en los sectores de suelo urbanizable, los **usos globales** se deberán nombrar de acuerdo a la lista controlada de valores: Residencial, Terciario, Industrial, Terciario-Industrial, Dotacional.

Aunque en la presente modificación del Plan Parcial Txantrea Sur no se pretende modificar los usos globales, debería renombrarse el uso global del ámbito para adecuarse a lo establecido en el DF 253/2019.

Además, parece razonable que en la modificación del Plan Parcial Txantrea Sur las referencias a los **usos detallados** de las Tablas de compatibilidad de usos del art. 28 de la NUG del Plan Municipal, correspondientes a los usos comercio, oficina, bar y/o restaurante, taller o almacén, y otros análogos, se engloben en la denominación "Terciario".

## 6. PLANES COMERCIALES DE PAMPLONA

---

A) PLAN DE ACTUACIÓN COMERCIAL DE PAMPLONA 2013-2015

Considera que el barrio de la Txantrea cuenta con una menor densidad y superficie comercial por habitante en comparación con el conjunto de Pamplona. Pero, además, la oferta comercial es insuficiente para su población (19.797 hab.), lo que convierte a sus residentes en posibles consumidores de otras zonas.

B) PLAN ESTRATÉGICO DE COMERCIO DE PAMPLONA 2017-2021

Considera a la Txantrea un barrio con identidad propia, pero con escaso dinamismo comercial. En el momento de su redacción (previamente a la urbanización del ámbito Txantrea Sur), establece dos ejes comerciales principales en el barrio: Avenida de Villava y la calle San Cristóbal.

El plan de acción del Plan Estratégico de Comercio 2017-2021 ha establecido 5 ejes principales con 15 líneas de acción y 50 actuaciones.

El Eje 1 establece una propuesta integral de gestión del espacio urbano para el centro y los barrios. De los cinco ejes propuestos, el del análisis del espacio urbano es el primero y tiene en cuenta la polaridad comercial, la capacidad de acogida y la sostenibilidad urbana tanto del centro de la ciudad como de los barrios.

Este primer eje cuenta asimismo con una línea con distintas acciones para el sostenimiento del espacio comercial de proximidad en los barrios con la consolidación de ejes de actividad terciaria y la creación de pequeñas zonas de comercios en aquellos sitios donde no existan. Otras actuaciones hacen referencia a la creación de corners de



proximidad en entornos de baja densidad comercial (Txantrea, Milagrosa y San Jorge), y a la incorporación de criterios comerciales en la planificación urbanística de nuevos entornos residenciales.

### C) PLAN ESTRATÉGICO DE COMERCIO -AGENDA URBANA PAMPLONA 2030

Actualmente está en elaboración. El objetivo del proyecto es desarrollar los elementos más estratégicos del Plan de Comercio de Pamplona que sirvan como palanca para preservar y fortalecer el tejido comercial local en todos los barrios de la ciudad y especialmente en el centro (Casco Antiguo y Ensanches) como principal polo de atracción comercial de Navarra. También está entre sus objetivos el fortalecimiento del tejido comercial local de proximidad, y la generación de actividad económica comercial en los barrios y especialmente en la zona central de la ciudad.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

### A) CONSIDERACIONES

De los datos anteriormente expuestos se deriva lo siguiente:

- a) El **Plan Parcial Txantrea Sur**, tanto en su memoria como en sus planos de ordenación, a los que remite el art. 5 de su normativa, refleja la voluntad clara del ayuntamiento de Pamplona de contar en su ámbito con una dotación importante de locales comerciales en planta baja (6.284,57 m<sup>2</sup>c).

Así mismo, el Plan Parcial recoge en su memoria las determinaciones del Plan Municipal vigente en el momento de la aprobación del Plan Parcial. Entre otras, establece que en las plantas bajas de las parcelas que den frente al parque sur y en la edificación que dé frente a la plaza, no podía haber vivienda. No se recoge de forma expresa esta condición en su Normativa.

A la vista de la documentación gráfica del Plan Parcial a la que se remite su Normativa Urbanística, las citadas parcelas se corresponden con la 1A, 1D y 2.

En el plano O.03 se establecen los usos pormenorizados de las plantas bajas, y en concreto dónde se prevé el uso comercial, sin hacer ninguna distinción entre las que dan frente al parque sur o a la plaza, y el resto.

- b) El **Plan Municipal** vigente, en la ficha de la Normativa Urbanística Particular del Sector S-1 de la Unidad Integrada V, remite, en cuanto a las determinaciones pormenorizadas, a lo previsto en el planeamiento de desarrollo, y en concreto, al Plan Parcial Txantrea Sur.



**c) Régimen de compatibilidad de usos:**

La Normativa Urbanística General del Plan Municipal, en la Tabla 3 de su art. 28 sobre la compatibilidad de usos, establece los usos detallados permitidos en planta baja de parcelas con uso pormenorizado residencial colectivo.

Así, se permiten diversos usos, tales como comercial, taller o almacén, oficinas, bar, restaurante, dotaciones. No se establece un uso “terciario” que englobe todos estos usos.

Pero, además, a través de las modificaciones de este artículo aprobadas en 2014 y en 2019, se establecen las condiciones en los que es posible transformar el uso terciario (aquí sí se indica con este término) de planta baja en uso residencial vivienda y, en algunos casos, en residencial comunitario y en residencial eventual.

De este modo, las transformaciones del uso comercial en usos residencial, residencial comunitario y residencial eventual quedan prohibidas o restringidas en ciertas zonas, graficadas en el plano 22 “Ordenación Comercial” incorporado al Plan Municipal: zonas comerciales de centralidad (Casco Viejo y I y II Ensanches) donde no es posible dicha transformación, y unas zonas de relevancia comercial (en ciertos barrios) donde existen limitaciones para esas transformaciones. Donde no exista limitación, se permite que, en determinadas parcelas con uso terciario en planta baja, una vez obtenida la licencia de primera ocupación del edificio, pueda transformarse el uso terciario de planta baja en uso residencial vivienda, transformando el aprovechamiento asignado a dicha planta.

En relación con las “Cuestiones de carácter pormenorizado” de aplicación de la Tabla 3 del art. 28 de la NUG del Plan Municipal, en los puntos 6 y 7, se establece, por un lado, que el régimen de compatibilidad de usos de dicha tabla no es de aplicación al planeamiento existente que se incorpore al Plan Municipal y que proponga otro régimen de usos (como es el caso del Plan Parcial Txantrea Sur), y por otro lado, indica que, una vez obtenida la licencia de primera ocupación de las edificaciones, sí le será de aplicación la regulación sobre las modificaciones de uso establecidas en el art. 28. Tal como se ha indicado, hasta la fecha se han concedido las licencias de primera ocupación de las parcelas 1C, 1D, 4B y 4C.

Además, la Disposición Final del Plan Parcial Txantrea Sur, remite a la Normativa del Plan Municipal solo en lo no contemplado en la Normativa del Plan Parcial. Y en dicha normativa se establecen unos usos pormenorizados y detallados, sin que exista ninguna remisión expresa al art. 28 de las NUG del Plan Municipal sobre compatibilidad de usos.

El art. 53 “Calificación” de la Normativa Urbanística General (NUG) del Plan Municipal establece:



*"El Suelo Urbanizable queda calificado en función de sus usos globales y pormenorizados señalados en el artículo 28 de esta normativa. No obstante, el Plan Parcial puede establecer usos pormenorizados.*

*El régimen de compatibilidad de usos es el que se recoge en el citado artículo."*

En resumen, se entiende que los usos pormenorizados por plantas establecidos en el Plan Parcial (usos detallados según la Tabla 3 del art. 28 de las NUG), prevalecen sobre las tablas de compatibilidad de usos, por lo que los posibles cambios de uso no pueden realizarse en el momento de solicitar licencia de obras. Sin embargo, una vez obtenida la licencia de primera ocupación, podría cambiarse el uso detallado de planta baja establecido en el Plan Parcial a cualquiera de los usos compatibles establecidos en la Tabla 3 del art. 28 de la NUG del Plan Municipal, transformando el aprovechamiento asignado a la planta cuyo uso se modifica.

Por otro lado, para adecuarse a lo establecido en el **DF 253/2019**, debería renombrarse el uso global "Residencial colectivo y dotacional" como "Residencial y dotacional". Asimismo, convendría englobar algunos usos detallados de planta baja dentro del término "Terciario".

- d) La **Ley Foral de Comercio** establece la obligación de una dotación comercial mínima de 3 m<sup>2</sup>/vivienda en los bajos de los edificios de vivienda colectiva. Por ello, teniendo en cuenta el número de viviendas reales que han obtenido y/o solicitado licencia, más el número de viviendas orientativo en aquellas parcelas en las que, a fecha de hoy, no se tiene el dato real, en el ámbito del Plan Parcial Txantrea Sur, debe existir una dotación mínima de 3 m<sup>2</sup>/vivienda x 571 viviendas = **1.712 m<sup>2</sup>c**.
- e) Tanto el **Plan Estratégico de Comercio** vigente como el que se está elaborando coinciden en incidir en la necesidad de incorporar criterios comerciales en la planificación urbanística de nuevos entornos residenciales, creando pequeñas zonas de comercios en aquellos sitios donde no existan y fortaleciendo el tejido comercial local de proximidad.

Los distintos planes comerciales de Pamplona coinciden en su diagnóstico en que, en el barrio de la Txantrea, la oferta comercial es insuficiente para su población.

## B) CONCLUSIÓN

Considerando lo anteriormente indicado, se entiende que en el ámbito del Plan Parcial Txantrea Sur queda justificada la necesidad de:

- **Preservar** en plantas bajas una dotación mínima de **locales de uso terciario en los que no cabría la transformación de su uso** a vivienda, residencial eventual o residencial comunitario.
- Con el objeto de **cumplir lo establecido en el art. 18.2.b) de la Ley Foral de Comercio**, parte de los locales de uso terciario del ámbito, deben ser **comerciales**.

a) DOTACIÓN TERCIARIA Y COMERCIAL MÍNIMA

El Plan Parcial establece una dotación comercial de 6.284,57 m<sup>2</sup>c en planta baja, que constituye una dotación comercial de 11,01 m<sup>2</sup>/vivienda, muy superior al mínimo establecido por la Ley Foral de Comercio (3 m<sup>2</sup>/vivienda).

Dicha dotación de 6.284,57 m<sup>2</sup>c debe mantenerse en la presente modificación del Plan Parcial, ya que el aprovechamiento total del ámbito se ha calculado con este uso. No obstante, se considera que no habría inconveniente en que dicha dotación pudiera llegar a reducirse mediante transformaciones de uso y del aprovechamiento asignado, siempre y cuando se mantenga una superficie de uso terciario mínima y una superficie comercial mínima, que deberán determinarse normativamente.

En cumplimiento de la legalidad vigente, de los objetivos del Plan Parcial y de los Planes Estratégicos de Comercio de Pamplona, se considera que:

- La dotación mínima de uso terciario en planta baja, que en ningún caso podría ser transformada en otros usos, debería establecerse en **3.388,04 m<sup>2</sup>c**, que suponen una ratio de 5,94 m<sup>2</sup>/vivienda, y que es la superficie de las plantas bajas de:
  - \* Las **parcelas 1A, 1D y 2**, que dan que frente al parque sur o a la plaza, parcelas en las cuales el Plan Municipal de 2003 y la memoria del Plan Parcial establecían que sus plantas bajas no deberían poder transformarse en vivienda.
  - \* Las **parcelas 1B y 1C**, que dan frente al paseo peatonal de nueva creación entre el ámbito Txantrea Sur y la ciudad consolidada, correspondiente con un tramo de la Avenida de Corella. Se considera oportuno incorporar estas parcelas con el objeto de crear una zona de usos terciarios en la conexión del nuevo desarrollo de Txantrea Sur y la prolongación del eje comercial N-S, a través de la calle San Cristóbal, indicado en el Plan Estratégico de Comercio 2017-2021. De este modo, se fomentará la vida de barrio en el nuevo paseo peatonal.
- Puesto que la parcela 1D cuenta con licencia de primera ocupación, se considera **conveniente declarar**, de forma previa o simultánea a la aprobación inicial de la modificación del Plan Parcial, **la suspensión del otorgamiento de licencias de transformación de usos de plantas bajas en el ámbito del Plan Parcial Txantrea Sur**, amparándose en lo establecido en el art.70.1 y 2 DFL 1/2017.
- La dotación mínima de uso comercial en planta baja tiene que ser **1.712 m<sup>2</sup>c**, que corresponde a una ratio de 3 m<sup>2</sup>/vivienda.

En consecuencia, las superficies de uso terciario de planta baja deberían ser las siguientes:



Además, los usos globales, pormenorizados y detallados establecidos en el Plan Parcial no responden exactamente a los de las Tablas del art. 28 de la NUG del Plan Municipal, por lo que procede adecuar sus nombres a los de las tablas y a los de la legislación urbanística de aplicación, incorporando, además, el uso terciario como uso detallado que engloba varios de los usos detallados de la Tabla 3.

Ha de tenerse en cuenta que el Plan Parcial, en cuanto que desarrolla y concreta las determinaciones del Plan Municipal, tiene la capacidad de concretar determinaciones más restrictivas que éste, de acuerdo a sus objetivos.

Por ello, procede **modificar el art. 5 de la Normativa del Plan Parcial y el plano O.03, sustituyéndolo por el nuevo plano O.03.B.**

c) APLICACIÓN DE LA TABLA 3 DEL ART. 28 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DEL PLAN MUNICIPAL

En relación a si en el ámbito del Plan Parcial Txantrea Sur es de aplicación la Tabla 3 del art. 28 de la NUG del Plan Municipal sobre Compatibilidad de Usos, a la vista de lo indicado en el punto 7.1.c) de esta memoria, existen ciertos criterios contradictorios entre lo establecido en el Plan Parcial y la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, que hacen que su aplicación adolezca de la necesaria claridad.

Además, la posibilidad de que una vez concedida la licencia de primera ocupación del edificio, abra las puertas a que, a través de la aplicación de la Tabla 3 del art. 28 de la NUG del Plan Municipal, permita modificar los usos detallados establecidos en el planeamiento de desarrollo, puede llevar al absurdo de que se terminen incumpliendo los estándares legalmente establecidos, como podría ser el caso de la dotación comercial mínima establecida en la Ley Foral de Comercio.

Por ello, para garantizar la seguridad jurídica de la aplicación del régimen de compatibilidad de usos, se considera oportuno **regular de forma clara y concreta en qué supuestos es de aplicación lo establecido en el art. 28 y en cuáles no**, por ser contrarios a los objetivos en cuanto a usos establecidos en el Plan Parcial Txantrea Sur, en la Ley Foral de Comercio y en el Plan Estratégico de Comercio de Pamplona.

Además, cabe reflexionar sobre qué usos pueden ser compatibles con el uso comercial de planta baja, ya que, si bien hay usos que, sin ser propiamente comerciales, son usos productivos que “crean barrio”, tales como los usos hosteleros, oficinas, etc.

En cualquier caso, se considera conveniente aclarar cómo debe tramitarse la transformación de usos en los casos en los que sea posible. Esto es, deberá hacerse constar que, de acuerdo a lo establecido en el punto 20 de aplicación de la Tabla 3 del art. 28, cualquier transformación del uso terciario en planta baja a uso residencial



vivienda, deberá hacerse transformando el aprovechamiento asignado a dicha planta.

## 8. PROCEDIMIENTO

---

Conforme al art. 49.2.d) del Decreto Foral Legislativo 1/2017, en adelante, DFL 1/2017, y en coherencia con el texto del Plan Municipal Homologado y Adaptado a la Ley Foral 35/2002, el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas, es una determinación de carácter pormenorizado; por lo que la modificación del art. 5 de la Normativa del Plan Parcial tiene carácter de **Modificación Pormenorizada**.

Puesto que la urbanización del ámbito todavía no ha sido finalizada, tampoco se ha aprobado la liquidación definitiva de la reparcelación (art. 153.2 DFL 1/2017) y, en consecuencia, se trata de un suelo urbanizable. La modificación de sus determinaciones pormenorizadas se realizará mediante una **modificación pormenorizada del Plan Parcial**.

A la vista de lo establecido en el art. 7.3 del DFL 1/2017, al tratarse de una modificación de un Plan Parcial que no plantea actuaciones de nueva urbanización, **no requiere un proceso de participación ciudadana** de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento urbanístico.



## NORMATIVA URBANÍSTICA

Tal como se ha justificado anteriormente, procede **modificar el art. 5 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial**, en cuanto al régimen de usos pormenorizados por plantas (detallados), de manera que se hagan normativos los objetivos del propio planeamiento de desarrollo, en relación con la imposibilidad de que haya viviendas en las plantas bajas de determinadas parcelas.

Para ello, se identifican dichas parcelas y se establece la imposibilidad de transformar el uso terciario de las mismas en vivienda, residencial eventual o residencial comunitario. Además, se recoge la superficie de uso terciario del ámbito, la superficie de uso terciario que debe preservarse de cambios de usos, y la superficie comercial mínima del ámbito que también debe preservarse de futuros cambios de uso.

Por otro lado, para adecuar la denominación de los usos a la legislación urbanística de aplicación, se renombra el uso global del ámbito y se engloban varios usos pormenorizados de planta baja (detallados) en el uso terciario, de manera que se otorgue mayor flexibilidad a los distintos usos terciarios que pudieran darse.

### 1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE DEL PLAN PARCIAL TXANTREA SUR

Artículo 5 “Usos”:

*“En el sector S1 el uso global establecido por el Plan Municipal es Residencial Colectivo. Los usos pormenorizados serán Residencial Colectivo con o sin Comercial en Planta baja y dotacional. Se precisan para cada una de las manzanas y, en su caso, parcelas definidas en la ordenación, en coherencia con las previsiones del Plan Municipal para el sector. Se describen en la documentación gráfica y escrita del presente Plan Parcial.*

*El sistema general adscrito GSA-2 será destinado a parque público.”*

### 2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL TXANTREA SUR

Artículo 5 “Usos”:

“En el sector S1 el uso global establecido por el Plan Municipal es Residencial (Residencial Colectivo en la Tabla 1 del art. 28 NUG)

Los usos pormenorizados serán Residencial Colectivo con locales en planta baja, Residencial Colectivo todas las plantas, y dotacional.

En las edificaciones de las parcelas 1A, 1B, 1C, 1D y 2 que dan frente al Parque Sur, al paseo peatonal situado al norte, o a la plaza, deberá mantenerse el uso terciario en la planta baja, sin que pueda transformarse dicho uso terciario en uso vivienda, residencial eventual o residencial comunitario.

En consecuencia, en las parcelas 1A, 1B, 1C, 1D y 2 no será de aplicación lo establecido en las cuestiones 7 y 20 de carácter pormenorizado de aplicación de la Tabla 3 del art. 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, relativas a la posibilidad de que, una vez obtenida la licencia de primera ocupación, los locales de uso terciario de planta baja puedan transformarse en vivienda, residencial eventual o residencial comunitario.

En lo demás, será de aplicación lo establecido en el art. 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal en cuanto a compatibilidad de usos. A estos efectos, se entienden englobados dentro del uso terciario los siguientes usos pormenorizados de planta baja (detallados): comercial, oficina, bar y/o restaurante, hostelería en general, talleres o almacenes, y otros usos análogos. Así mismo, se incluyen los usos dotacionales que no supongan un uso residencial de cualquier tipo.

Para la transformación de usos se tendrán en cuenta los valores recogidos en la Ponencia de Valoración en vigor en el momento en el que se solicite su transformación.

Las superficies de uso terciario de planta baja serán:

- Superficie de uso terciario total en el ámbito del Plan Parcial: 6.284,57 m<sup>2</sup>c
- Superficie de uso terciario sin posibilidad de transformación a otros usos: 3.388,04 m<sup>2</sup>c, correspondientes a las parcelas 1A, 1B, 1C, 1D y 2.
- Superficie comercial mínima total en el ámbito del Plan Parcial: 1.712 m<sup>2</sup>c, para cumplimiento art. 18.2.b) de la Ley Foral 17/2001, de Comercio.

De acuerdo a lo establecido en el art. 11 de la Normativa del Plan Parcial, en dichas superficies quedan incluidos los portales o núcleos de comunicación y rampas de garaje situados en la Planta Baja de los edificios que se consideran.

Los usos se describen en la documentación gráfica y escrita del presente Plan Parcial. Se sustituye el plano O.03 del Texto Refundido del Plan Parcial, por el nuevo plano O.03.B.

El sistema general adscrito GSA-2 será destinado a parque público.”



## ANEXOS

### 1. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La presente modificación de Plan Parcial Trantrea Sur consiste únicamente en hacer normativas las propias determinaciones del Plan Parcial y del Plan Municipal en vigor en el momento de la aprobación del Plan Parcial, del Área de Reparto ARS-1, esto es, que en las plantas bajas de uso terciario de las edificaciones que den frente al parque sur o a la nueva plaza, no pueda haber vivienda, residencia eventual ni residencia comunitaria, y ampliando esta prohibición al edificio que dé al paseo peatonal de la Avenida de Corella.

Por ello, se determina de forma expresa que, en dichos edificios, no será de aplicación lo establecido en la modificación del artículo 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal en vigor, aprobada en 2014, relativa a la posibilidad de que, una vez obtenida la licencia de primera ocupación de las viviendas, los locales de uso terciario de planta baja puedan transformarse en viviendas.

En consecuencia, la presente modificación del Plan Parcial Trantrea Sur no genera afección alguna a la movilidad actual.

### 2. IMPACTO DE GÉNERO

El marco normativo del que surge la necesidad del presente informe está formado por la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, y la Ordenanza de Igualdad del Ayuntamiento de Pamplona (BON de 11 de junio de 2019), que en su artículo 27 establece la obligación de la realización de informes de impacto de género en los proyectos de normas y planes elaborados por el Ayuntamiento de Pamplona y su sector público institucional.

El planeamiento es una norma y como tal está sujeta al cumplimiento de dichas normativas. El objetivo del informe es la evaluación del impacto que la actividad urbanística pudiera ocasionar en cuanto al género, ya que éste afecta a las personas que son, en última instancia, las beneficiarias de lo que finalmente se ordene en el lugar. Es decir, se trata de evaluar el impacto de la transformación del territorio en el género, para garantizar la igualdad en el acceso, uso y disfrute de bienes y servicios urbanos.

La modificación de planeamiento que se propone consiste únicamente en hacer normativas las propias determinaciones del Plan Parcial y del Plan Municipal en vigor en el momento de la aprobación del Plan Parcial, del Área de Reparto ARS-1, que en las plantas bajas de uso terciario de las edificaciones que den frente al parque sur o a la nueva plaza, no pueda haber vivienda, residencia eventual ni residencia comunitaria, y ampliando esta prohibición al edificio que dé al paseo peatonal de la Avenida de Corella.

Se considera que esta modificación no tiene incidencia sobre el uso de las parcelas afectadas en relación con el género. La mezcla de usos y la creación de locales comerciales en planta baja en los espacios de relación social, supone generar más actividad urbana y evitan la segregación del espacio público y mejoran la seguridad en el mismo.

El presente documento de modificación de Plan Parcial, se ha redactado desde los criterios de lenguaje no sexista.

### **3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

El artículo 8.1 de la Ley 21/2013 solo permite excluir de evaluación ambiental estratégica los planes y programas que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia; y los de tipo financiero o presupuestario. De este modo, los preceptos estatales fijan una regla general: el sometimiento a evaluación ambiental estratégica, sea ordinaria o simplificada, de todo plan o programa y sus modificaciones relativos a sectores materiales con incidencia medioambiental, admitiendo solamente excepciones tasadas en función del objeto del plan o programa.

El artículo 6 de la Ley 21/2013 establece cuándo ciertos planes y programas, así como sus modificaciones, deben ser objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria y cuándo simplificada.

Por otro lado, existen varias sentencias del Tribunal Supremo que han establecido jurisprudencia sobre cuando está justificada la exclusión de ciertos instrumentos urbanísticos concretos de ser sometidos a evaluación ambiental. Así, básicamente, se establece que está justificada su exclusión en atención a su limitado contenido y alcance, en cuanto no se configuran como marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ni como susceptibles de tener una incidencia significativa en el medio ambiente.

Tal como se ha indicado, a través de la presente modificación del Plan Parcial Txantrea Sur, únicamente se pretende hacer normativas las propias determinaciones del Plan Parcial y del Plan Municipal en vigor en el momento de la aprobación del Plan Parcial, del Área de Reparto ARS-1, ampliándola a dos parcelas más, excluyendo de forma expresa a ciertos edificios de la aplicación de la modificación del artículo 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal vigente, aprobada en 2014, de manera que en las plantas bajas de las edificaciones que den frente al parque sur, a la nueva plaza o al paseo peatonal de la Avenida de Corella, no pueda haber vivienda, residencia eventual ni residencia comunitaria.

En consecuencia, considerando el objeto de la presente modificación del Plan Parcial, resulta innecesaria la tramitación de evaluación ambiental estratégica por su limitado contenido y alcance, en cuanto no se configura como marco para la futura autorización

de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ni como susceptibles de tener una incidencia significativa en el medio ambiente.

#### **4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La memoria de sostenibilidad económica, valora el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas y debe garantizar que es sostenible desde el punto de vista de la Administración actuante.

Considerando el objeto de la presente modificación del Plan Parcial Txantrea Sur, no es preciso justificar la viabilidad económica, ya que el propio Plan Parcial justificó su viabilidad económica en el momento de su aprobación.

Asimismo, la modificación planteada no supone ningún aumento de cargas para el Ayuntamiento ya que de la misma no se deriva ningún aumento de espacios libres, dotaciones, ni viarios que el Ayuntamiento deba mantener. Por lo tanto, se considera que no afecta a la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.

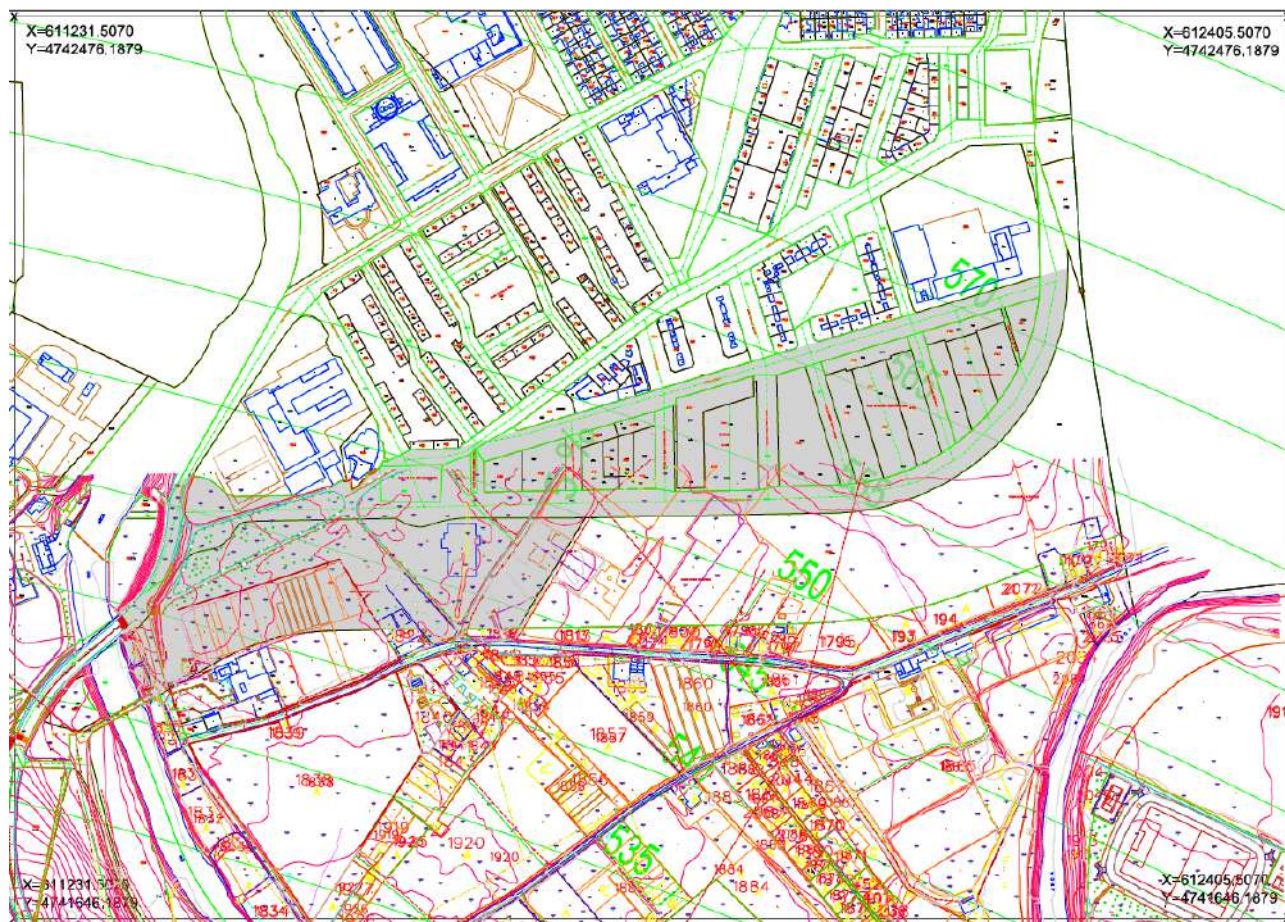
#### **5. ANÁLISIS SOBRE AFECCIONES AERONÁUTICAS**

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

Según la cartografía disponible, las cotas del terreno en las zonas edificables se encuentran por debajo de 423 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 550 metros.

Las construcciones 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.





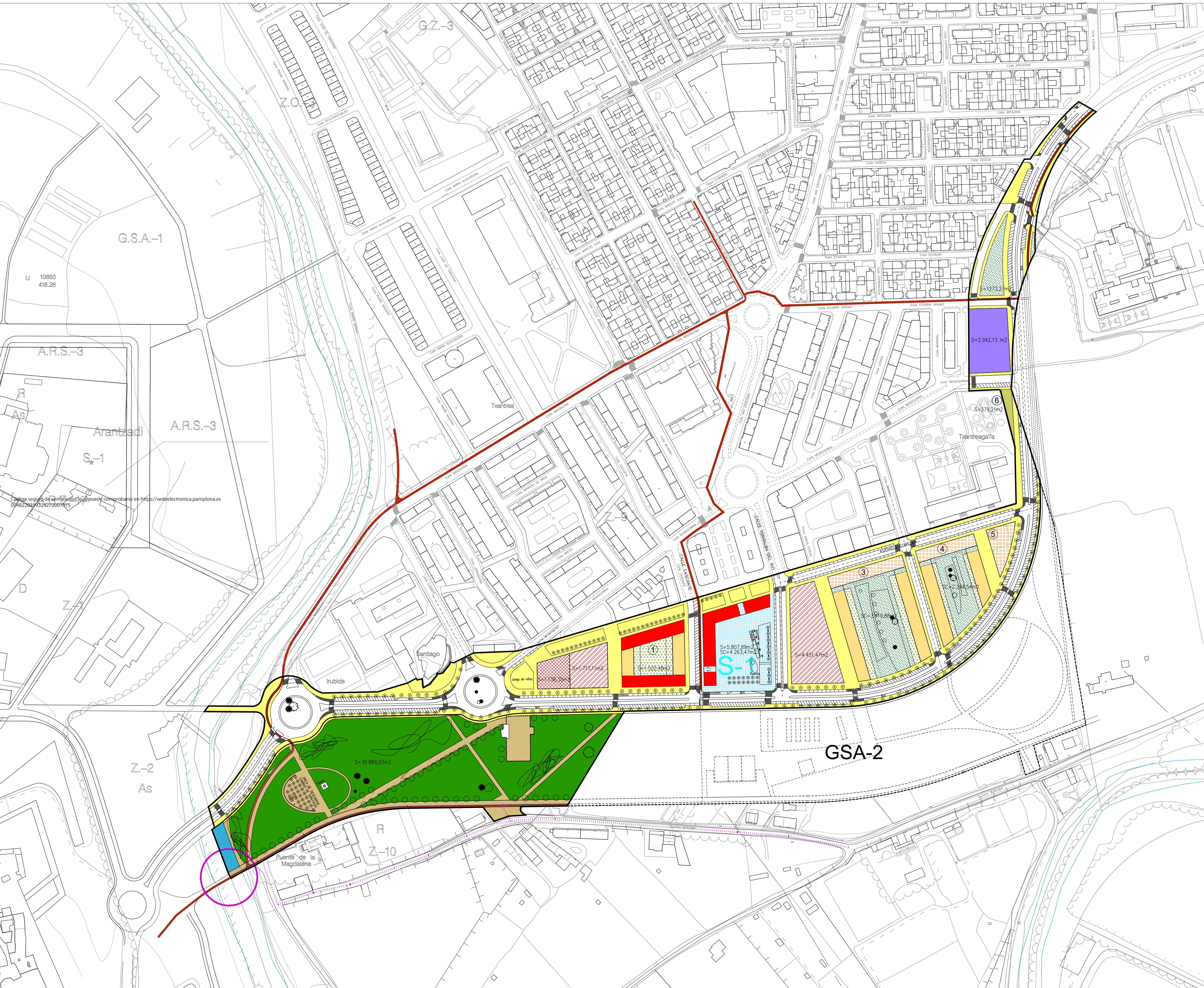
Pamplona, 13 de septiembre de 2024

Por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona

Xabier Urtiaga Elguezua  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO

Marta Peñuelas Sánchez  
ARQUITECTA





Código seguro de verificación (CSV) puede comprobarse en <https://sedelectronica.pamplona.es/0048226399374270001615>

| USOS                                 | PLANTA<br>BAJA (M2) | PLANTAS<br>ELEVADAS | TOTAL (M2) |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| VIALES                               | 65.371,69           |                     | 65.371,69  |
| ESPACIO LIBRE PUBLICO - PLAZA        | 4.263,47            |                     | 4.263,47   |
| ESPACIO LIBRE PUBLICO - ZONAS VERDES | 6.987,69            |                     | 6.987,69   |
| SISTEMA GENERAL -GSA2                | 39.889,83           |                     | 39.889,83  |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO - ZONA VERDE   | 3.945,61            |                     | 3.945,61   |
| RESIDENCIAL                          | 5.332,80            | 42.882,63           | 48.215,43  |
| RESIDENCIAL (V.P.O)                  |                     | 8.510,00            | 8.510,00   |
| COMERCIAL                            | 6.284,57            |                     | 6.284,57   |
| DOTACION 1 - E. POLIVALENTE          | 1.138,35            | 1.138,35            | 2.276,70   |
| DOTACION 2 - E. DOCENTE Y CULTURAL   | 1.717,11            |                     |            |
| DOTACION 3 - E. DOCENTE Y CULTURAL   | 4.451,47            |                     |            |
| DOTACION 4 - ZONA DEPORTIVA          | 2.942,13            |                     | 2.942,13   |
| TOTAL                                | 142.324,72          |                     |            |

- LIMITE AREA DE REPARTO ARS1 - Superficie 142.324,72 m2
- S-1 SECTOR S1 - Superficie 102.434,89 m2
- GSA-2 SISTEMA GENERAL GSA-2 - Superficie 39.889,83 m2

- VIALES
- ESPACIO LIBRE PUBLICO PEATONAL
- ESPACIO LIBRE PUBLICO. PLAZA
- ESPACIO LIBRE PUBLICO. ZONA VERDE
- ESPACIO LIBRE PRIVADO. ZONA VERDE.
- RESIDENCIAL COLECTIVO
- RESIDENCIAL COLECTIVO- VPO
- TERCARIO
- TERCARIO SIN POSIBILIDAD DE TRANSFORMACIÓN A OTROS USOS
- DOTACIONAL DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO DOCENTE Y CULTURAL
- EQUIPAMIENTO POLIVALENTE

- ALTURAS
- PLANTAS SOBRE RASANTE
- PROYECCIÓN DE EDIFICIO EN PLANTA

- SISTEMA GENERAL GSA-2- PARQUE PUBLICO
- ZONA VERDE
- ZONA PEATONAL
- RIO
- ITINERARIOS DE INTERES - CAMINO DE SANTIAGO
- ENTORNO DE BIEN DE INTERES CULTURAL
- CARRIL BICI

## MODIFICACIÓN TEXTO REFUNDIDO

|  |                                                                                                                        |                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL<br>SECTOR VIS-1 Y SISTEMA GENERAL ADSCRITO<br>V/GSA2. AREA DE REPARTO ARS1 | SITUACION<br>Area de Reparto<br>La Magdalena<br>PAMPLONA (Navarra) |
|  | MODIFICACIÓN ART.5 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA:<br>USOS PORMENORIZADOS PLANTA BAJAS (DETALLADOS)                       | PLANO<br>O.03 B                                                    |
|  |                                                                                                                        | ESCALA<br>1:2000                                                   |