

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
AMBITO DE LA UNIDAD BÁSICA A13 DEL ÁREA DE REPARTO ARS-3
ARROSADÍA – LEZKAIRU
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

30 de Abril de 2025

MEMORIA. NORMATIVA URBANÍSTICA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMOTOR: NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

Jesús Aramendía, Tomás González, José Ramón Cortés, Alicia y Martín José Sanz de Acedo

1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS GENERALES

El Plan Municipal de Pamplona se aprobó definitivamente por Acuerdo, de 18 de diciembre de 2002, de la Comisión de Ordenación del Territorio y en virtud de la Resolución 423/2003, de 2 de abril, del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda se dispuso la publicación del Acuerdo, junto con la Normativa Urbanística, en el B.O.N. nº 55, de 2 de mayo de 2003.

El Expediente de Homologación y adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se aprobó definitivamente por Orden Foral 181/2007, de 12 de abril, publicada en el B.O.N. nº 67, de 30 de mayo de 2007.

Por Acuerdo del Ayuntamiento de Pamplona, de 18 de enero de 2008, publicado en el B.O.N. nº 22, de 18 de febrero de 2008, se aprobó el Texto Refundido del documento de Homologación y adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Área residencial de Arrosadía se corresponde con el ámbito denominado SO-1 del suelo urbanizable clasificado en la Unidad Integrada XIX, Milagrosa, y en este ámbito es de aplicación lo previsto en el planeamiento de desarrollo que se incorpora, y en particular el Plan Parcial del Sector Lezkairu.

El Plan Parcial del Sector Lezkairu se aprobó definitivamente por Acuerdo, de 19 de enero de 2006, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 29, de 8 de marzo de 2006, pero en el tiempo transcurrido se han llevado a cabo toda una serie de modificaciones, y en particular las siguientes:

- Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del ARS-3, aprobada definitivamente por Acuerdo de 16 de enero de 2009, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 22, de 20 de febrero de 2009.
- Modificación de carácter estructurante del Plan Municipal de Pamplona, con introducción de los Artículos 35bis y 39bis en la Normativa Urbanística General, en aplicación de la disposición transitoria 1ª de la Ley Foral 6/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda, aprobada definitivamente por Acuerdo de 4 de marzo de 2010, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 45, de 12 de abril de 2010.

- Modificación del Plan Parcial de Lezkairu, en aplicación de la disposición transitoria 1ª de la Ley Foral 6/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda, aprobada definitivamente por Acuerdo de 4 de marzo de 2010, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 47, de 12 de abril de 2010.
- Modificación del Plan Parcial de Lezkairu, aprobada definitivamente por Acuerdo de 3 de abril de 2014, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 83, de 30 de abril de 2014 (plantas bajas).
- Modificación Puntual del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3, (Arrosadía-Lezkairu) aprobada definitivamente por Acuerdo de 4 de septiembre de 2014, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 186, de 23 de septiembre de 2014.
- **Modificación del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 en la Unidad Básica A13 del Sector S-1 de la U.I. XIX, aprobada definitivamente por Acuerdo de 2 de febrero de 2017, del Ayuntamiento de Pamplona, que fue publicado en el B.O.N. nº 34, de 17 de febrero de 2017.**
- Modificación del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3, en unidades básicas calificadas como uso terciario, que fue aprobada definitivamente por Acuerdo de 1 de octubre de 2020, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 256, de 3 de noviembre de 2020.

2.- PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

En el ámbito de la Unidad Básica A13, el planeamiento más pormenorizado de aplicación es el Plan Parcial del Sector Lezkairu, con sus sucesivas modificaciones, y en particular con la Modificación Puntual que fue aprobada definitivamente por Acuerdo, de 2 de febrero de 2017, del Ayuntamiento de Pamplona.

En la Normativa Urbanística del Plan Parcial se establece una normativa específica para regular las intervenciones en algunas zonas, entre las que se encuentra la Plaza de Arrosadía, que efectivamente está situada en la Unidad A13, por lo que se requería tramitar un Estudio de Detalle para el conjunto de la Unidad, con el objeto de regular los frentes de la edificación recayentes a la Plaza.

En consecuencia, la Modificación Puntual del Plan Parcial que fue aprobada incorpora una serie de determinaciones que son propias del Plan Parcial, junto con otras determinaciones de la ordenación pormenorizada que realmente serían más propias de un Estudio de Detalle, por lo que, una vez tramitada la Modificación Puntual del Plan Parcial, ya no se requiere tramitar ningún Estudio de Detalle.

Efectivamente, en la Modificación Puntual del Plan Parcial se establecen determinaciones que le son propias, como el establecimiento del uso residencial como un uso compatible en planta primera de las Parcelas A13B y A13C, así como la posibilidad de permitir segregaciones en la Parcela A13B, que no estaban permitidas según el artículo 25 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, y otras, como el establecimiento de un paso a nivel de planta baja en la Parcela A13B.

Además, la Modificación Puntual del Plan Parcial contiene otras determinaciones de la ordenación pormenorizadas que son más propias de un Estudio de Detalle, como es la definición de los porches recayentes a la plaza, así como la composición general de fachadas en plantas elevadas de las Parcelas A13B y A13C.

La Parcela A13B y la Parcela A13C conforman la Plaza de Xabier Mina, mientras que la Parcela A13A está separada de la plaza por la Calle Río Ultzama, con lo que afronta con la calle y por la parte posterior con la Parcela AL2, de las resultantes del Proyecto de Reparcelación, que es el nuevo Parque Ilargi-Enea, por lo que en el Plan Parcial solamente se limita la ocupación en planta baja en la Parcela A13A y se establecen unos pasos de doble altura.

Están definidos en el Plan Parcial unos “huecos de paso” entre los núcleos de comunicaciones con 11,23 m de anchura el hueco central y de 17,61 m de anchura los laterales, aunque en la modificación del Plan Parcial que se llevó a cabo en 2017 se acota en 17,62 m de anchura el hueco situado a la izquierda de la fachada y en 17,61 m el situado a la derecha, que se podrían modificar para que fueran iguales, lo cual constituye una determinación propia del Estudio de Detalle.

En la modificación puntual del Plan Parcial del año 2017 se incluye la adaptación del régimen de altura libre de planta baja, en base a la topografía, para evitar así escalonamientos o fragmentaciones de la edificación, pero solo en lo referente a la Parcela A13B, y de hecho no se hace referencia a la topografía de la Parcela A13A, que también presenta una diferencia de niveles muy importante, con lo que también se requiere la adaptación del régimen de altura libre.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En base a lo anteriormente expuesto se requiere tramitar una “modificación” de la Modificación Puntual del Plan Parcial en el ámbito de la Unidad Básica A13, en los siguientes aspectos:

➤ **En lo referente a los usos en planta primera.**

En la Normativa Urbanística del Plan Parcial para la Parcela A13A se establece el uso terciario en planta baja y en planta primera, y el uso residencial en el resto de plantas elevadas.

En el Plan General Municipal el régimen de compatibilidad de usos se establece en el Artículo 28 de la Normativa Urbanística General, que ha experimentado sucesivas modificaciones, pero en las parcelas de uso residencial colectivo se permite el uso residencial en planta primera, además de otros usos que son equivalentes o tolerados.

La Unidad A13 no se incluye en ninguna Zona de Relevancia Comercial, y tampoco se incluye en una Zona Comercial de Centralidad, y se podría plantear la compatibilidad del uso terciario en planta primera con el uso residencial para la Parcela A13A, al igual que se ha hecho para las Parcelas A13B y A13C, porque el uso terciario en planta primera puede crear interferencias con el uso residencial en el resto de plantas elevadas.

Por otra parte hay que tener en cuenta que el conjunto del Sector ya tiene una superficie construida de uso terciario muy elevada, tanto en planta baja de edificios residenciales como en edificio exento, y en la actualidad la demanda de oficinas es muy reducida, prácticamente nula, y hay mucha oferta en toda el área metropolitana, en edificios de uso exclusivo y exentos.

También hay mucha oferta en la propia Unidad A13, toda vez que se destinan a uso terciario en planta baja hasta 5.400 m² construidos, más que suficientes para atender la demanda y las necesidades de la población del entorno.

En base a lo anterior, se plantea que se admita el uso residencial como alternativa al uso terciario en planta primera, también en la Parcela A13A.

➤ **En lo referente a los estándares urbanísticos y reservas**

No se derivará ningún incremento del número de viviendas de la presente propuesta de modificación puntual del Plan Parcial en la Unidad Básica A13, aunque se destine la planta primera a usos residenciales, siempre que se calcule el número de piezas habitables en base al aprovechamiento de proyecto residencial asignado a la parcela, que se cifra en 7.700 m²t, es decir, sin tener en cuenta la superficie construida residencial en planta primera a estos efectos.

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el Artículo 39-bis de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, el número de piezas habitables se calculará dividiendo 7.700 m²t por 110 m², que a su vez equivalen a 5 piezas habitables, con lo que el número máximo de piezas habitables será de 350.

Según el referido artículo el número máximo de viviendas de 2 piezas habitables puede ser el 40% de la promoción y, en consecuencia, si el 60% restante fueran viviendas de 3 piezas habitables, podrían resultar hasta 134 viviendas, que a todos los efectos es el número máximo que se puede derivar de su aplicación.

En base a lo anterior, no supone un incremento de la capacidad residencial, que se entiende como el incremento del número de viviendas, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 54, Determinaciones sobre vivienda, del texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico, según el Plan Parcial, el coeficiente de homogeneización que corresponde al uso terciario en planta primera se cifra en 1,05 Uas/m² y el coeficiente de homogeneización del uso residencial se cifra en 1,196 Uas/m².

La parcela tiene 650,00 m² de uso terciario en planta primera, que consumen un aprovechamiento urbanístico de 682,50 Uas y la superficie construida de uso residencial que consume el mismo aprovechamiento se deriva de la expresión:

$$682,50 \text{ Uas} / 1,196 \text{ Uas/m}^2 \dots\dots\dots 570,65$$

Por tanto, no se derivará ningún incremento de aprovechamiento urbanístico, con los coeficientes del Plan Parcial, si la superficie construida computable de uso residencial en planta primera se limita a 570,65 m².

Aunque no se derive ningún incremento de densidad, y tampoco se derive ningún incremento de aprovechamiento urbanístico, con los coeficientes de homogeneización del Plan Parcial, es Actuación de Dotación, solamente porque se plantea un cambio de uso, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Del cambio de uso se deriva un incremento de valor, y para su determinación se puede acudir a la Ponencia de Valores Catastrales del municipio, que fue aprobada por Resolución 60/2024, de 13 de septiembre, del Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales de la Hacienda Foral de Navarra, publicada en el B.O.N. nº 198, de 30 de septiembre de 2024, que está plenamente vigente.

Según la Ponencia, la parcela se ubica en la Zona de Valor 08CC, y en el Anexo de la Ponencia se incluye un Análisis del Mercado, del que se deriva que el valor de repercusión es de 734,53 € por m² construido de uso residencial, aunque en el Cuadro resumen de la Ponencia se adopta un valor de repercusión inferior, porque el valor catastral tiene que estar por debajo del valor de mercado.

También según el Análisis del Mercado del Anexo de la Ponencia, para el uso de oficinas, el valor de repercusión es de 316,68 €/m².

La repercusión de suelo por m² construido de uso residencial, vivienda libre, es mayor que la repercusión por m² construido del uso de oficinas, y por ello se produce un incremento de valor derivado del cambio de uso.

En base a lo anterior, el 10% de cesión del incremento de valor se cifra en:

$(570,65 \text{ m}^2\text{c} \times 734,53 \text{ €/m}^2\text{c} - 650,00 \text{ m}^2\text{c} \times 316,68 \text{ €/m}^2\text{c}) \times 10\% \dots\dots\dots \mathbf{21.331,75 \text{ €}}$

Por otra parte, como se plantea el cambio de uso de la planta primera, que pasaría del uso terciario al uso residencial, habría que remitirse al Artículo 55, Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios, del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en particular a su Apartado 7.

En base a lo anterior, se deben definir reservas para espacios libres públicos de 15 m² por cada 100 m² construidos de uso residencial, con carácter de sistema general, y esta reserva se cifraría en:

$$570,65 \text{ m}^2\text{c} \times 15 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{c} \dots\dots\dots 85,60 \text{ m}^2$$

También se deben definir reservas para espacios libres públicos de 50 m² por cada 115 m² construidos de uso residencial, con carácter de sistema local, y esta reserva se cifraría en:

$$570,65 \text{ m}^2\text{c} \times 50 \text{ m}^2/115 \text{ m}^2\text{c} \dots\dots\dots 248,11 \text{ m}^2$$

En cuanto a las plazas de aparcamiento en espacios de uso público, se requieren como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y también 0,5 plazas por cada 100 m² de usos comerciales o terciarios, con lo que en este caso ya se requieren 4 plazas de aparcamiento para el uso terciario en planta primera, y con la superficie construida de uso residencial pueden resultar 6 viviendas, con lo que se requieren 3 plazas de aparcamiento en espacios de uso público.

El Plan Parcial del Sector Lezkairu tiene una dotación muy amplia de espacios libres públicos, tanto con carácter de sistema general como con carácter de sistema local, pero si se considera que se debe mantener la dotación que existe en la actualidad, habría que completarla con las reservas precitadas, que se podrían ubicar en suelo libre privado.

Como la parcela no tiene suelo libre privado, habría que sustituir las referidas reservas por su equivalente económico, y para su valoración también se puede hacer referencia a la Ponencia de Valores Catastrales del municipio, que está plenamente vigente.

En la Ponencia la Unidad Básica A13 se ubica en la “Zona de Valor 08CC”, y en esta zona se establece un valor de repercusión para el uso predominante, que es el uso residencial vivienda libre, de 539,00 €/m² construido, aunque según el Artículo 22, de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, el valor catastral se calcula tomando como referencia el valor de mercado, aunque tiene que ser inferior al valor de mercado, que es de 734,53 € por m² construido de uso residencial, según el Análisis del Mercado del Anexo de la referida Ponencia.

Según la Ponencia, el valor del suelo libre privado es equivalente al resultado de multiplicar el valor de repercusión del uso predominante por 0,20 y aplicando este coeficiente al valor de repercusión deducido del Análisis del Mercado del Anexo de la Ponencia, resulta:

734,53 € x 0,20 146,91 €/m²

La superficie total de la reserva de espacios libres es de 333,71 m² y su valoración se deriva de la expresión:

333,71 m² x 146,91 €/m² 49.025,34 €

En definitiva:

Valoración de los deberes de cesión 70.357,09 €

➤ **En lo referente al régimen de altura libre de planta baja**

En la Parcela A13A el punto más alto se sitúa en la rasante +434,45 m y el punto más bajo en la rasante +431,92 m y, por tanto, la diferencia de rasantes es de 2,53 m aunque se reduce a 2,30 m entre los vértices de la edificación.

Según el Artículo 33 de la Normativa del Plan Parcial el régimen de altura libre de planta baja se establece entre 3,50 m < H < 5,00 m.

Como consecuencia de la diferencia de rasantes derivada de la topografía real, es preciso proponer que se amplie entre 3,00 m < H < 5,50 m. la altura de planta baja, para evitar escalonar el edificio.

➤ **En lo referente a las servidumbres aeronáuticas**

La totalidad del ámbito está incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, y 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 31, 32 y 33 del R.D. 369/2023.

Según la cartografía disponible, las cotas de la parcela se encuentran aproximadamente por debajo de 434,35 metros y la altura máxima de la edificación prevista es de 465,00 metros.

Según el plano de servidumbres aeronáuticas, se encuentran aproximadamente por encima de 499,00 metros.

Las construcciones deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos, tales como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares

➤ **Determinaciones de la ordenación pormenorizadas**

Como se pone de manifiesto en la Modificación Puntual del Plan Parcial que se llevó a cabo en el año 2017, la Unidad Básica A13 está formada por 3 parcelas de características y volumetría bien distintas, porque las Parcelas A13B y A13C conforman la actual Plaza de Xabier Mina, mientras que la Parcela A13A está situada al otro lado de la Calle Río Ultzama.

Por ello, se establecieron determinaciones de la ordenación pormenorizadas para las Parcelas A13B y A13C, como alternativa a la tramitación de un Estudio de Detalle, y ahora se plantea establecerlas para la Parcela A13A, que se ubica entre la calle y el nuevo parque, por lo que están previstos tres pasos de doble altura, como se ha señalado, que tienen diferente anchura, y ahora se plantea que los tres pasos puedan tener la misma anchura, siempre manteniendo la simetría entre los cuerpos edificados en planta baja.

Para que el porche sea más permeable se plantea un cierto retranqueo en los dos cuerpos de planta baja laterales y el mismo retranqueo de 2,50 m en los cuerpos centrales, en los que solamente se ubican portales y cajas de escalera.

En cualquier caso se mantiene la superficie que está gravada con servidumbre de uso público en planta baja, que se cifra en 1.360,00 m².

En lo referente a los vuelos máximos permitidos respecto de las alineaciones obligatorias, se plantea que no existan vuelos en planta primera, resaltando la doble escala, y que en el resto de las plantas los vuelos se concentren en la fachada principal y en la mitad de las fachadas laterales.

➤ **Justificación del cumplimiento del Decreto Foral 253/2019**

El documento se adapta a lo dispuesto en el 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.

Se incluyen en este momento las coordenadas geográficas de sus 4 esquinas en el sistema geodésico de referencia ETRS89, proyección UTM huso 30 norte (ETRS89 UTM 30N, codificado como EPSG: 25830) en todos los planos de ordenación.

4.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PROPUESTAS

4.1. Compatibilidad del uso terciario en planta primera con el uso residencial

La Parcela A13A tiene una superficie de 650,00 m² de uso terciario en planta primera y se establece que es compatible con el uso residencial.

Si la planta primera se destina a usos residenciales, la superficie construida computable máxima será de 570,65 m².

No se propone incremento del número de viviendas y el número de piezas habitables se calculará a partir del aprovechamiento residencial de la parcela, que se cifra en 7.700 m²t.

4.2. Régimen de altura libre de planta baja

Altura libre de planta baja: 3,00 m < H < 5,50 m.

4.3. Alineaciones en planta baja

Se mantiene la superficie que está gravada con servidumbre de uso público en superficie en planta baja, se establecen tres pasos de 13,82 m de anchura mínima y dos núcleos de comunicaciones de 5,77 m de anchura máxima, con un retranqueo de 2,50 m respecto de la línea de fachada, como se indica en la Normativa Gráfica.

4.4. Alineaciones en planta primera

Se establecen tres pasos de 13,82 m de anchura mínima y dos núcleos de comunicaciones de 5,77 m de anchura máxima, con las mismas alineaciones que en planta baja, como se indica en la Normativa Gráfica.

No se permiten vuelos sobre las alineaciones obligatorias en planta primera.

4.5. Alineaciones en el resto de plantas elevadas

Los vuelos máximos permitidos serán continuos y se localizarán a lo largo de la fachada principal y en la mitad de las fachadas laterales, tal y como se indica en la Normativa Gráfica.

5.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Conforme a lo dispuesto en el Apartado 5 del Artículo 60, Planes Parciales, del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los Planes Parciales incluirán como documentación un Estudio de Movilidad Generada.

El presente documento es una modificación puntual del Plan Parcial, solamente en lo referente al uso detallado en planta primera de una parcela, que es uso terciario y se propone que pase a ser de uso residencial, siendo la parcela de uso pormenorizado residencial, y del cambio de uso solamente se puede derivar una reducción de la movilidad generada, ya que en el uso terciario, oficinas en planta primera, se puede producir demanda de tráfico de los posibles clientes.

En consecuencia, no se deriva de la presente modificación ningún efecto negativo sobre la movilidad, toda vez que se reduce la posible demanda de tráfico rodado.

6.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo dispuesto en el Apartado 5 del Artículo 60, Planes Parciales, del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los Planes Parciales también incluirán como documentación una Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

En esta modificación se pretende, en lo esencial, que se pueda destinar a uso residencial la planta primera de una parcela, que ahora se destina a uso terciario.

Como la demanda de usos terciarios, es decir, de oficinas en planta primera es muy reducida, casi nula, soporta una repercusión de suelo bastante reducida, y es más viable desde el punto de vista económico que se destine la planta primera a usos residenciales, que soportan una mayor repercusión de suelo, de lo que se deriva un incremento de valor y, por ello el 10% del incremento corresponde al Ayuntamiento de Pamplona, con la valoración que obra en el apartado correspondiente.

Del cambio de uso de planta primera no se derivará ningún coste de mantenimiento adicional para el Ayuntamiento de Pamplona.

7.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 56, Evaluación de los instrumentos de ordenación urbanística, del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, *“se someterán a los trámites de evaluación ambiental cuando así lo disponga la legislación ambiental aplicable”*.

En Navarra también hay que remitirse a la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, Reguladora de las actividades con incidencia ambiental, en cuyo Artículo 10.1 se pone de manifiesto que *“la evaluación ambiental se regirá, en lo que se refiere a planes, programas, proyectos y actividades, por la tramitación y por los principios generales dispuestos en la normativa básica, salvo en lo relativo a las infracciones y sanciones, a las que se les aplicará lo dispuesto en la presente ley foral”*.

En consecuencia, la Ley Foral se remite a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental.

Se deben someter obligatoriamente a la Evaluación de impacto ambiental EIA los supuestos incluidos en el anexo I de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y los proyectos recogidos en el anexo II de la referida Ley 21/2013 se deben someter a una Evaluación de impacto ambiental EIA simplificada.

Como se ha señalado, de la modificación del Plan Parcial de la Unidad A13 sólo se deriva un cambio de uso en planta primera, ya que el resto de sus determinaciones se refieren a la ordenación pormenorizada y son propias de un Estudio de Detalle.

La modificación que se pretende realizar no está incluida en la relación de proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria, según el anexo I, y tampoco está incluida en la relación de proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada, según el anexo II de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, porque no tiene efectos sobre el medio ambiente y, en consecuencia, no se requiere evaluación de impacto ambiental.

8.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Hay que remitirse a lo dispuesto en la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre mujeres y hombres, y en particular a su Artículo 22, Informe de impacto de género, pero por la naturaleza y alcance de la presente modificación, no contiene aspectos en los que integrar el enfoque de género a nivel urbanístico.

El presente documento se ha redactado desde los criterios de lenguaje no sexista.

9.- INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD

Hay que remitirse a lo dispuesto en la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal, y en particular a su Artículo 8, El informe de impacto de accesibilidad y discapacidad, y en su virtud se requiere analizar el impacto que pueda tener en este aspecto la modificación que se plantea.

Como se ha señalado, en lo esencial únicamente se plantea la sustitución del uso terciario en la planta primera elevada por el uso residencial, lo cual no afecta a las condiciones de accesibilidad del edificio ni de la parcela, toda vez que la situación de partida es análoga a la que se derivará de la ejecución de las previsiones de la modificación del Plan Parcial, y si se produce algún impacto será positivo, toda vez que se reducirá el tráfico de personas a la planta primera del edificio.

10.- TELECOMUNICACIONES

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 49, de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de telecomunicaciones, la normativa o instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores, ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

La modificación propuesta no establece restricciones al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.

11.- CUMPLIMIENTO ARTICULO 70ter.3 DE LA LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL

Únicamente se requiere hacer constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, cuando la alteración de la ordenación urbanística “incrementa la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo”, según el Apartado 3 del Artículo 70 ter., de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, pero en esta modificación se reduce la edificabilidad, no se incrementa la densidad y no se modifican los usos del suelo, toda vez que la parcela sigue siendo de uso residencial colectivo.

En cualquier caso, se puede justificar el cumplimiento del artículo precitado toda vez que en los últimos cinco años los titulares han sido los siguientes:

- El Ayuntamiento de Pamplona, por título de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación del Área de Reparto AR3 del suelo urbanizable clasificado en el Plan Municipal de Pamplona.
- La mercantil Navarra de Inversiones y Gestión Inmobiliaria S.A.U., por título de compraventa en Escritura que fue autorizada por el notario Ernesto José Rodrigo Catalán con fecha 20 de diciembre de 2024.

CONCLUSIÓN

El planeamiento más pormenorizado de aplicación en la Unidad Básica A13 del Área de Reparto ARS-3 es la Modificación Puntual del Plan Parcial que fue aprobada definitivamente con fecha 2 de febrero de 2017.

El presente documento es una “modificación” de la referida Modificación Puntual, en la que se hace extensiva la compatibilidad del uso terciario con el uso residencial en planta primera a la Parcela A13A, y también se establecen determinaciones de la ordenación pormenorizada que no están establecidas para esta parcela.

De la presente propuesta no se deriva ningún incremento de densidad, y tampoco se deriva ningún incremento de aprovechamiento urbanístico, atendiendo a los coeficientes de homogeneización del Plan Parcial.

Sin embargo, es un cambio de uso, del que se deriva un incremento de valor y, en consecuencia, el 10% del incremento de valor corresponde al Ayuntamiento de Pamplona.

Siendo Actuación de Dotación, como consecuencia del cambio de uso de la planta primera, considerando que la parcela no dispone de suelo libre privado, se propone la sustitución de las reservas de suelo para espacios libres públicos por su equivalente económico, que se ha calculado en el apartado correspondiente.

Pamplona, 30 de abril de 2025

Los arquitectos,

Fdo.: Jesús Aramendia Fdo.: Tomás González Fdo.: José Ramón Cortes

Fdo.: Alicia Sanz de Acedo Fdo.: Martín José Sanz de Acedo

NORMATIVA URBANÍSTICA PARCELA A.13.A

SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTOS DE PROYECTO

- Superficie de parcela	2.160,00 m ² s
- Uso	Residencial
- Tipo	Vivienda libre
- Servidumbre uso público en planta baja.....	1.360,00 m ² s
- Planta baja	800,00 m ² c
Terciario	650,00 m ² c
Residencial	150,00 m ² c
- Planta primera	720,65 m ² c
Residencial	570,65 m ² c
Residencial	150,00 m ² c
- Plantas elevadas	7.400,00 m ² c
Residencial	7.400,00 m ² c
- Aprovechamiento de proyecto residencial.....	7.700,00 m ² t
- Número máximo de piezas habitables.....	350 piezas
- Número máximo de viviendas	134 viviendas
Según el Artículo 39-bis de la Normativa Urbanística	
Con un máximo del 40% de viviendas de 2 piezas	
- Aprovechamiento urbanístico.....	10.476,70 Uas
650,00 m ² x 0,90 Uas/m ²	585,00 Uas
8.270,65 m ² x 1,196 Uas/m ²	9.891,70 Uas

DETERMINACIONES FUNCIONALES

- Usos pormenorizados y tipología:
Residencial colectivo con locales en planta baja

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito está incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, y 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 31, 32 y 33 del R.D. 369/2023.

DETERMINACIONES FORMALES PORMENORIZADAS

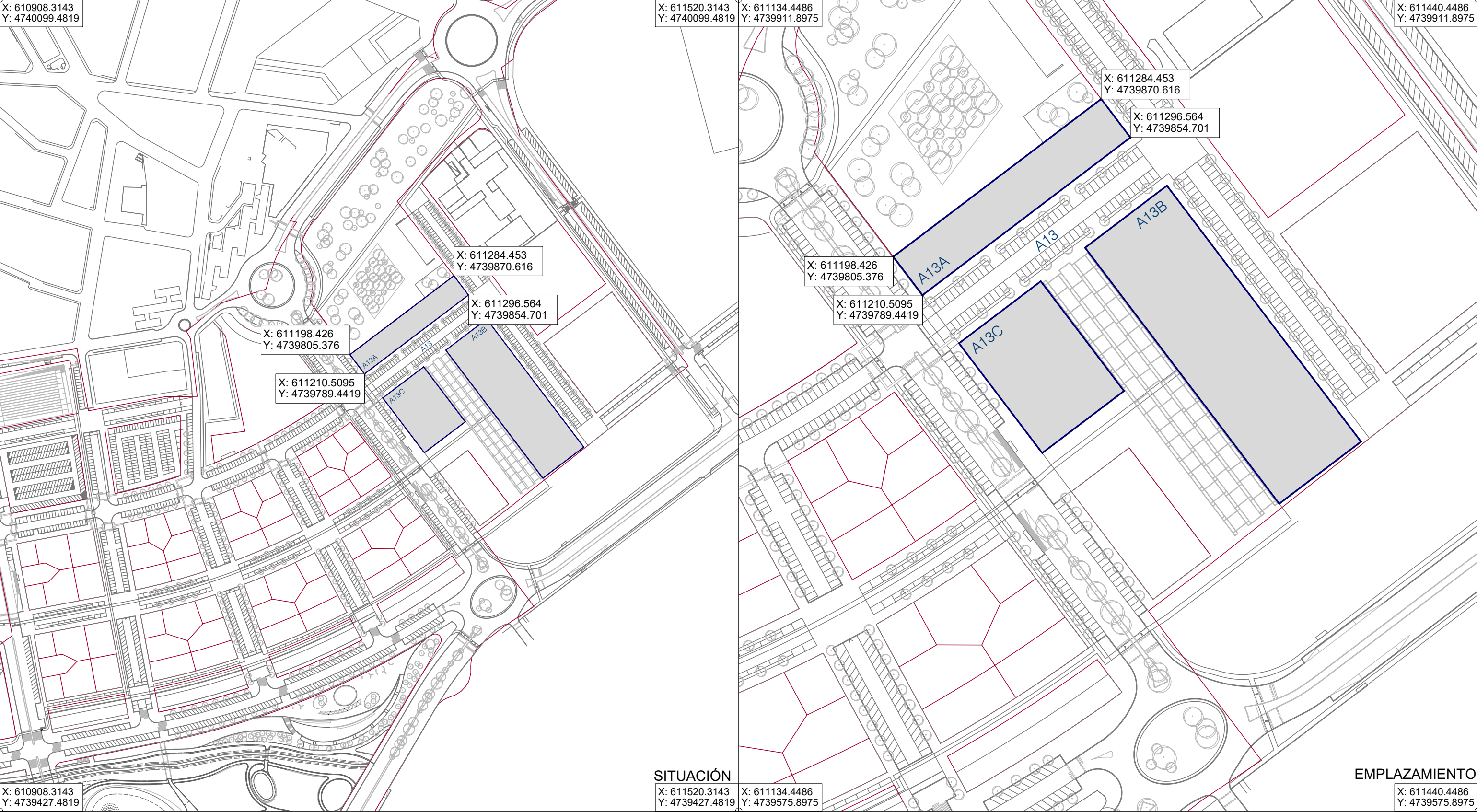
- *En la Parcela A13.A, los dos portales exentos tendrán la misma configuración y solución constructiva, y los pasos en planta baja y primera serán simétricos.*
- *Régimen de altura libre de la planta baja $3,00\text{ m} < H < 5,50\text{ m}$.*
- *Alineaciones en planta baja y primera conforme a la Normativa Gráfica, con 3 pasos de 13,82 m de anchura mínima y 2 núcleos de comunicaciones de 5,77 m de anchura máxima, con un retranqueo de 2,50 m a la línea de fachada.*
- *Alineaciones en el resto de las plantas elevadas conforme a la Normativa Gráfica, y los vuelos máximos permitidos se localizarán a lo largo de la fachada principal y en la mitad de la fachada lateral.*

RESTO DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

En las cuestiones no reguladas en la presente Normativa será de aplicación la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

El cumplimiento de los deberes legales asociados a esta actuación de dotación se realizará con carácter previo a la obtención de la licencia de obras o el acto administrativo de intervención que sea necesario, momento en el que deberá procederse a su cálculo y/o actualización conforme a la normativa vigente en ese momento, siendo los cálculos contenidos en la modificación que se tramita una mera estimación.



NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

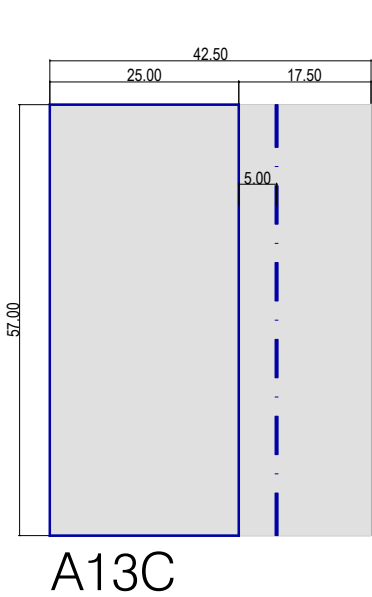
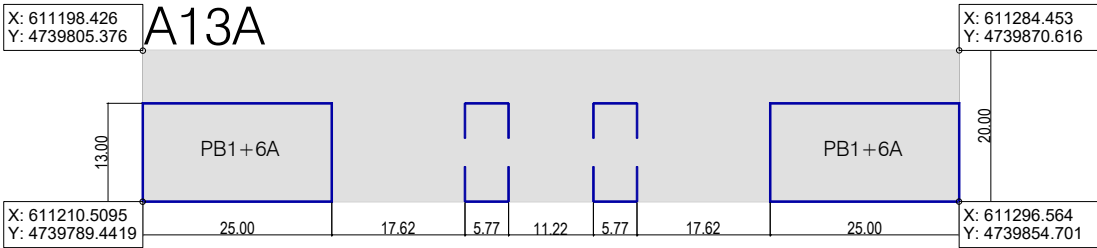
01	Planta	Situación. Emplazamiento.	E A3 1:3000 E A3 1:1500
	Fecha de Revisión:		ABRIL 2025

Arquitectos:

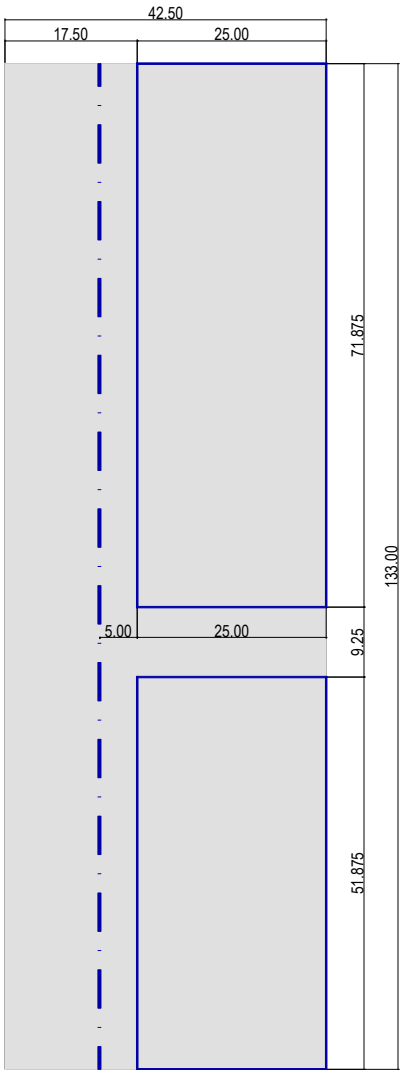
Jesús Aramendía Tomás González Alicia Sanz de Acedo José Ramón Cortés Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

UNIDAD XIX / SI - ARROSADÍA - UNIDAD BÁSICA A13



A13



ALINEACIONES VIGENTES
ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN PLANTAS BAJAS

- MÁXIMA OCUPACIÓN EN SÓTANO
- ALINEACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACION DE PORCHE

NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

02	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA.	E A3 1:1000
	Fecha de Revisión:		ABRIL 2025

Arquitectos:

Jesús Aramendía

Tomás González

Alicia Sanz de Acedo

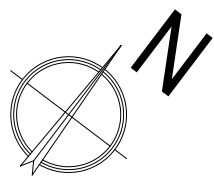
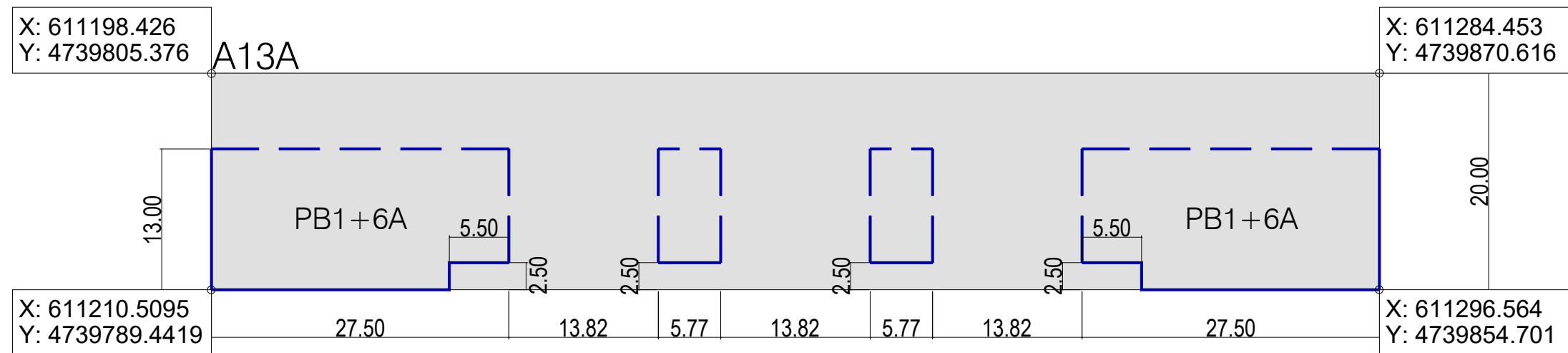
José Ramón Cortés

Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACION

SE MANTIENEN LAS UTM DE LA NORMATIVA VIGENTE. TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2010



30.00

COTAS EN METROS

NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

03

MODIFICACIÓN PROPUESTA	
------------------------	--

PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACION

E A3 1:500

Fecha de Revisión:	
--------------------	--

ABRIL 2025

Arquitectos:

Jesús Aramendía

Tomás González

Alicia Sanz de Acedo

↓ José Ramón Cortés

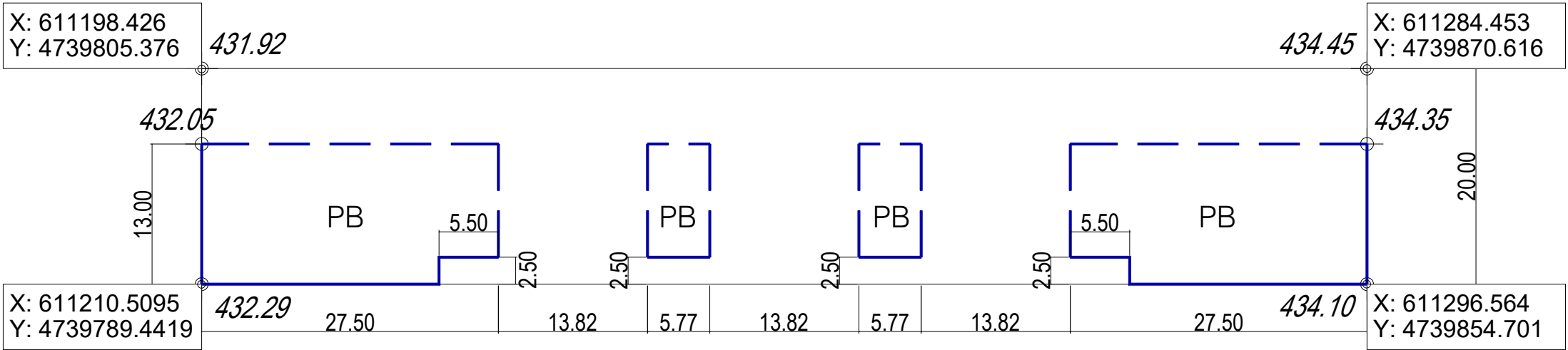
Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

ALINEACIONES PROPUESTAS

ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN PLANTA BAJA

- ALINEACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN



A13A

NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

04	MODIFICACIÓN PROPUESTA	PLANTA BAJA ALINEACIONES	E A3 1:500
	Fecha de Revisión:		ABRIL 2025

Arquitectos:

Jesús Aramendía

Tomás González

Alicia Sanz de Acedo

José Ramón Cortés

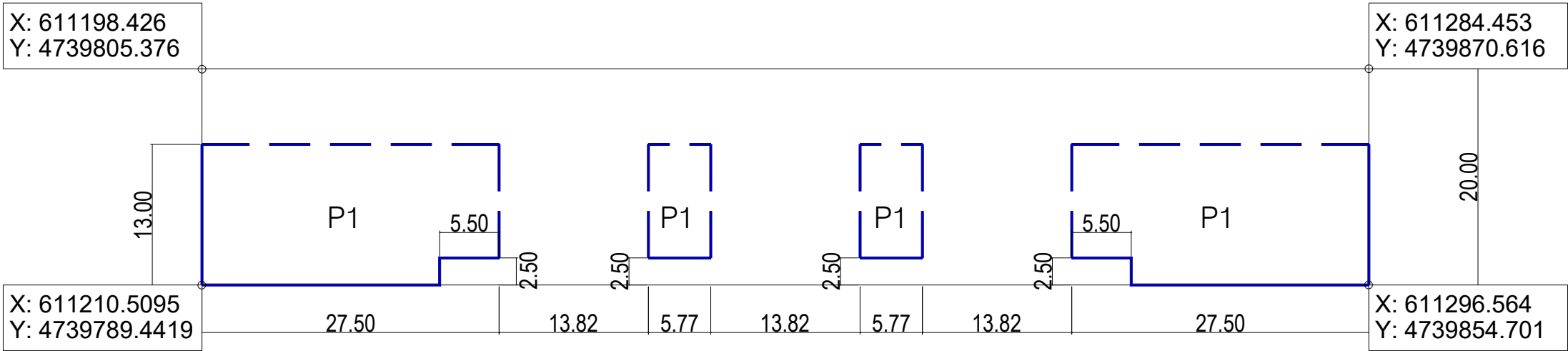
Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

ALINEACIONES PROPUESTAS

ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN PRIMERA

ALINEACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
ALINEACION MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN



A13A

NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

05	MODIFICACIÓN PROPUESTA	PLANTA PRIMERA ALINEACIONES	E A3 1:500
	Fecha de Revisión:		ABRIL 2025

Arquitectos:

Jesús Aramendía

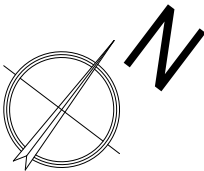
Tomás González

Alicia Sanz de Acedo

José Ramón Cortés

Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

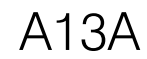


30.00

COTAS EN METROS

ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN PLANTAS 2 A 7

- VUELO MÁXIMO MÁXIMO PERMITIDO EN LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL (50% DEL PERÍMETRO)



NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

ABRIL 2025

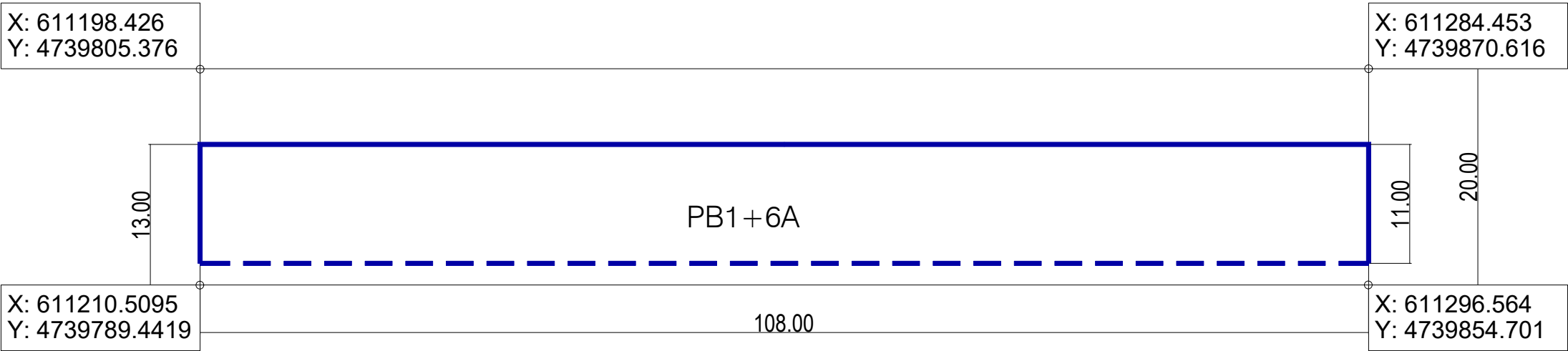
Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

ALINEACIONES PROPUESTAS

ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN PLANTA ÁTICO

- ALINEACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACION MAXIMA DE ÁTICO



A13A

NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

07	MODIFICACIÓN PROPUESTA	PLANTA ÁTICO ALINEACIONES	E A3 1:500
	Fecha de Revisión:		ABRIL 2025

Arquitectos:

Jesús Aramendía

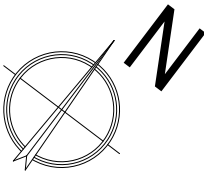
Tomás González

Alicia Sanz de Acedo

José Ramón Cortés

Martín José Sanz de Acedo

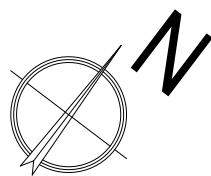
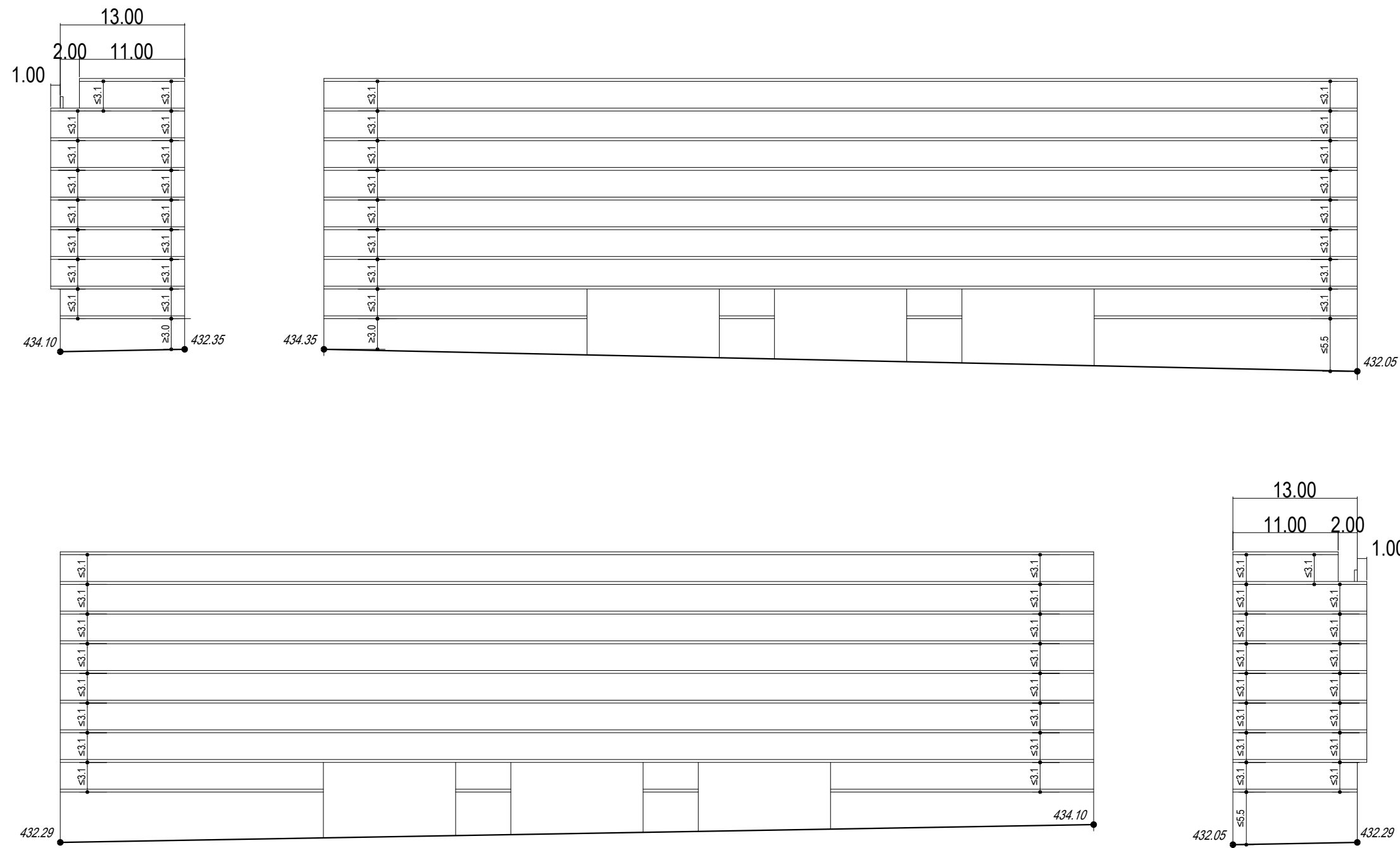
El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.



30.00

COTAS EN METROS

ESQUEMA SECCIONES PROPUESTAS



30.00 COTAS EN METROS

NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

08	MODIFICACIÓN PROPUESTA	ESQUEMA DE SECCIONES	E A3 1:500
	Fecha de Revisión:		ABRIL 2025

Arquitectos:

Jesús Aramendía

Tomás González

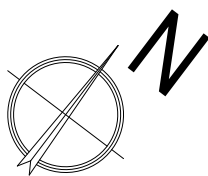
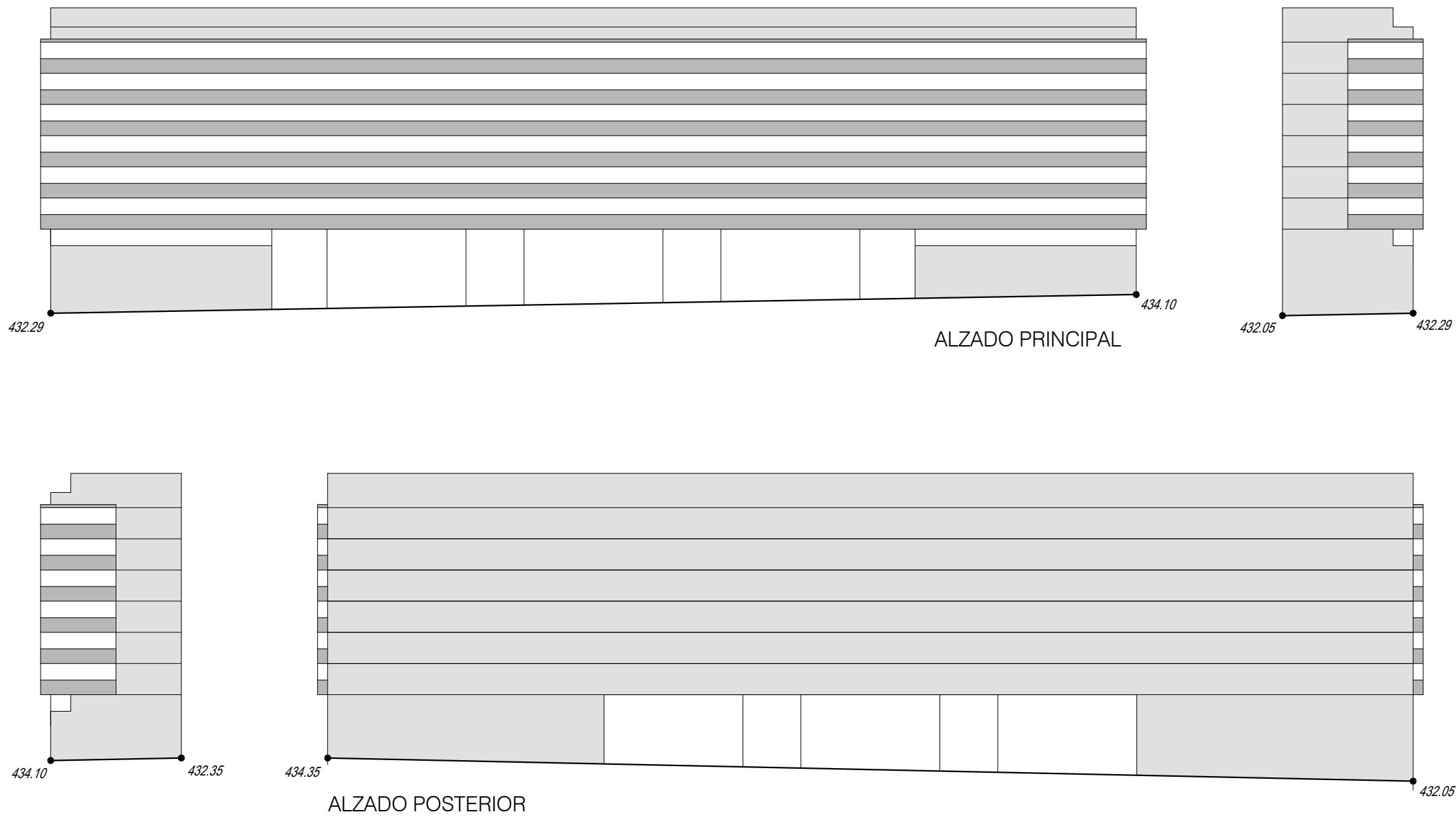
Alicia Sanz de Acedo

José Ramón Cortés

Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

ESQUEMA ALZADOS PROPUESTAS



30.00

COTAS EN METROS

NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

09	MODIFICACIÓN PROPUESTA	ESQUEMA DE ALZADOS	E A3 1:500
	Fecha de Revisión:		ABRIL 2025

Arquitectos:

Jesús Aramendía

Tomás González

Alicia Sanz de Acedo

José Ramón Cortés

Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

X: 610908.3143
Y: 4740099.4819

X: 611520.3143
Y: 4740099.4819

X: 611134.4486
Y: 4739911.8975

X: 611440.4486
Y: 4739911.8975

X: 611198.426
Y: 4739805.376

X: 611284.453
Y: 4739870.616

X: 611296.564
Y: 4739854.701

X: 611210.5095
Y: 4739789.4419

HORIZONTAL INTERNA
ELEVACIÓN (m) = 499

X: 610908.3143
Y: 4739427.4819

SITUACIÓN

X: 611520.3143
Y: 4739427.4819

X: 611134.4486
Y: 4739575.8975

X: 611198.426
Y: 4739805.376

X: 611210.5095
Y: 4739789.4419

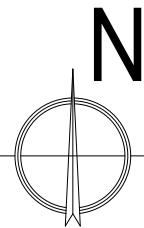
X: 611284.453
Y: 4739870.616

X: 611296.564
Y: 4739854.701

HORIZONTAL INTERNA
ELEVACIÓN (m) = 499

EMPLAZAMIENTO

X: 611440.4486
Y: 4739575.8975



NAVARRA DE INVERSIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. UNIDAD BÁSICA A13. AREA DE REPARTO ARS-3. ARROSADIA-LEZKAIRU. PAMPLONA.

10	Fecha de Revisión:	PLANO DE AFECCIONES AERONÁUTICAS	E A3 1:3000
			E A3 1:1500
			ABRIL 2025

Arquitectos:

Jesús Aramendía

Tomás González

Alicia Sanz de Acedo

José Ramón Cortés

Martín José Sanz de Acedo

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.