
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PARCELA 1202 DEL POLÍGONO 5 DE PAMPLONA (VILLA ADRIANA)

FECHA

MAYO 2025

PROMOTOR

VILLA ADRIANA S.A.

ARQUITECTO

FRANCISCO J. MANGADO BELOQUI



A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. ANTECEDENTES

A.2. OBJETO DEL PEAU

A.3. PROMOTOR

A.4. EQUIPO REDACTOR

A.5. ÁMBITO

A.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

A.7. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO

A.8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

A.9. VALORACIÓN DE LOS DEBERES ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

A.10. CONFORMIDAD Y COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

ANEXOS

ANEXO I.	CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN
ANEXO II.	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA
ANEXO III.	ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.
ANEXO IV.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
ANEXO V.	INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD
ANEXO VI.	INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
ANEXO VII.	PROGRAMA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN
ANEXO VIII.	PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

B.2. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

C. PLANOS

INFORMACIÓN

- I.01.- Plano de: Situación y Emplazamiento.
- I.02.- Plano de: Situación Actual (Ordenación vigente) Alineaciones
- I.03.- Plano de: Situación Actual (Ordenación Vigente) Alturas Máximas

ORDENACIÓN

- O.01.- Plano de: Ordenación. Alineaciones, Cesiones y Edificabilidad
- O.02.- Plano de: Ordenación. Alturas Máximas (I)
- O.03.- Plano de: Ordenación. Alturas Máximas (II)

D. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

E. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1 ANTECEDENTES

En la actualidad la parcela catastral 1202 del polígono 5 de Pamplona, se localiza en un sector predominantemente de uso residencial unifamiliar de la ciudad de Pamplona. La parcela esta clasificada en su totalidad como suelo urbano consolidado, y en ella se encuentran levantadas varias edificaciones con destino principalmente de uso residencial y dos pequeñas edificaciones para usos auxiliares.

La parcela 1202, posee una superficie de 7.491 m², donde se localiza la edificación denominada “Villa Adriana” obra del arquitecto Víctor Eusa, la cual se encuentra rodeada de un gran jardín de gran calidad donde se localizan un abundante arbolado, siendo que muchos de árboles tengan un gran porte.

El Plan Municipal de Pamplona, aprobado definitivamente el pasado 30 de mayo de 2007, y que posteriormente se adaptó y homologó a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, recoge la normativa urbanística de aplicación para dicha parcela, siendo que conforma la Unidad Z-3 de la Unidad Integrada IX de Beloso Alto, recogiendo entre otras determinaciones, que la edificación denominada “Villa Adriana” tenga un grado de protección 3 en el Catálogo de protección y que se protejan una serie de elementos característicos que posee la parcela, como son su jardín y los árboles existente así como el muro de cierre de la parcela.

A.2 OBJETO DEL PEAU

El presente PEAU se redacta para establecer la nueva ordenación pormenorizada y ampliar la edificabilidad permitida de la parcela catastral 1202 del polígono 5 de Pamplona (Villa Adriana) para poder, posteriormente, proceder, por un lado, al desarrollo de un complejo hotelero de reducidas dimensiones que implique la adaptación del actual edificio de Villa Adriana según las normas establecidas en el catálogo correspondiente, así como la construcción de un nuevo edificio anexo que complete la edificabilidad total de la parcela.

En todo caso, además de lo indicado, es importante indicar una serie de criterios conceptuales que en todo caso sirven de base para la redacción del PEAU (criterios algunos ya presentes en el propio Plan Municipal de Pamplona), así como para la

redacción del futuro proyecto de arquitectura. Por ello:

- Toda intervención ha de estar regida por la idea de que, además del edificio de Villa Adriana (algo obvio), el gran patrimonio del conjunto son los jardines del conjunto, así como el arbolado y las especies vegetales existentes. En este sentido, conviene indicar que el propio diseño del jardín, según un concepto romántico, representa en sí mismo un importantísimo patrimonio a conservar.
- La actuación a hacer sobre la arquitectura ha de analizar la historia cambiante del conjunto, intentando en lo posible recuperar las esencias de una edificación que ha ido acumulando transformaciones y añadidos a lo largo del tiempo, (en este sentido la incorporación de la piscina es una clara distorsión añadida con posterioridad a la edificación original).
- Finalmente, cualquier nueva edificación ha de ser respetuosa en volumen, materiales y concepto espacial, con la atmósfera que tanto los jardines como el edificio principal inspiran el conjunto de la parcela. Esta cuestión, lejos de ser banal, pertenece a las esencias de cualquier edificación que se precie de sensible respecto a un patrimonio como el existente.

El incremento de la edificabilidad pretendida se realiza a través de una actuación de dotación, lo que conlleva, conforme a la legislación urbanística vigente, la obligación de realizar una serie de cesiones gratuitas de suelo destinadas a dotaciones para el municipio de Pamplona. Las citadas cesiones servirán para mejorar las dimensiones de la urbanización pública adyacente a la parcela, mejorando en gran medida los sistemas viarios existentes y previstos. Esta cesión implica la variación de los límites de la propiedad, por lo que es igualmente objeto de este PEAU la definición formal de la parcela y la definición precisa de las citadas cesiones.

Por todo ello, a través de este PEAU, se pretende conseguir tres objetivos: en primer lugar, establecer un aumento de la edificabilidad máxima permitida de la parcela; en segundo lugar, ampliar los usos permitidos de la parcela, al añadir el uso de residencial eventual, para poder implantar en la parcela el uso hotelero; y en tercer lugar, dotar de una nueva ordenación pormenorizada a la parcela, especialmente en lo relativo a alineaciones y rasantes.

A.3 PROMOTOR

El promotor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la empresa Villa Adriana S.A. con CIF A31099609 y domicilio en carretera de Sarriguren 1, 31006 Pamplona, Navarra, propietaria de la parcela objeto de este instrumento.

A.4 EQUIPO REDACTOR

La empresa de arquitectura redactora del presente PEAU es Mangado y Asociados S.L., con CIF B31489073 y domicilio en calle Iturralde y Suit 3-5 bajo, 31004 Pamplona, Navarra, representada por Francisco José Mangado Beloqui, colegiado nº 919 del COAVN (Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, delegación de Navarra), con domicilio en la calle Iturralde y Suit N.º 3-5 Bajo, Pamplona 31004, Teléfono 948 27 62 02 / mail: mangado@fmangado.es. Forma también parte del equipo el despacho de letrados Cañas Abogados S.C.P., con CIF J31881626 y domicilio en calle Cuesta de la Reina 1, entreplanta dcha, 31011 Pamplona, Navarra, representado por Iñigo Xabier Cañas Leiza, colegiado 2234 del Muy Ilustre Colegio de Abogados de Pamplona.

A.5 ÁMBITO

El ámbito de actuación del presente PEAU se corresponde con la parcela catastral 1202 del polígono 5 de Pamplona, que se ubica en el extremo oriental del Ensanche. Esta parcela tiene una superficie de 7.491 m² según su Cédula Parcelaria, mientras que la ficha de la Normativa Urbanística Particular de la Unidad Z-3 le asigna 8.267 m². Esta diferencia de superficie se debe a que en el ámbito Z-3 está incluida una parte del vial Carretera de Sarriguren.

La forma de la parcela es aproximadamente triangular, coincidiendo la punta del triángulo con la intersección de la avenida Baja Navarra, las calles Beloso Bajo y Beloso Alto y la carretera de Sarriguren. La carretera de Sarriguren limita la parcela por su lado sur, mientras que, las calles Beloso Bajo y Beloso Alto, lo hacen por su lado norte. Por

Villa Adriana

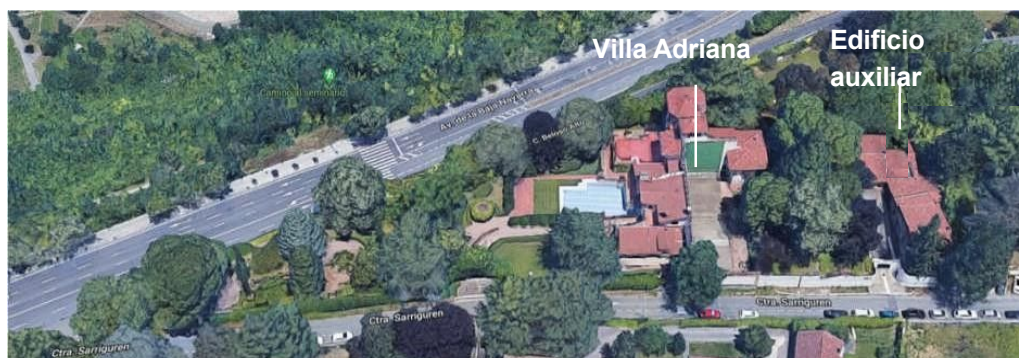
el lado este, linda con la parcela 1540.

La parcela 1202 cuenta con varios accesos desde el vial público, uno de ellos previsto para el paso de vehículos, y tiene instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios para las edificaciones existentes.

En la zona central de la parcela se ubica la edificación principal, una vivienda unifamiliar denominada “Villa Adriana”, construida en 1934 según proyecto del arquitecto Víctor Eusa. La edificación actual es el resultado de dos intervenciones de ampliación posteriores y cuenta con una altura máxima de cuatro plantas sobre rasante. Las dependencias habitables se encuentran adosadas a los dos paramentos que conforman el frontón, situado en la parte posterior de la vivienda, y presentan orientación oeste y norte, lo que permite aprovechar las vistas sobre el núcleo urbano y el jardín, este último también diseñado por el arquitecto Eusa. Villa Adriana está catalogada en el Plan Municipal con un grado de protección 3 y cuenta en la actualidad con una superficie edificada total de 911 metros cuadrados.

En el límite este de la parcela se encuentra una edificación auxiliar desarrollada en planta baja y primera planta, que alberga la vivienda del personal de mantenimiento de la finca, dos espacios destinados a garaje, un almacén y un cuarto técnico de instalaciones. Esta construcción, que ocupa una superficie edificada de 413 metros cuadrados, carece de protección patrimonial y no presenta elementos arquitectónicos de interés especial.

Adicionalmente, entre la fachada sur de Villa Adriana y el cerramiento perimetral colindante con la Carretera de Sarriguren, se localiza una construcción menor de aproximadamente 15 metros cuadrados, erigida hace varias décadas, destinada al almacenamiento de útiles y aperos de jardinería.



Tanto la parcela como los edificios de Villa Adriana y el edificio de apoyo están mantenidos en perfectas condiciones tanto en lo referente a la construcción como a las

Villa Adriana

instalaciones. Merece especial atención que los jardines se conserven de una manera atenta y cuidadosa.

Se cumple así en su integridad la condición de protección exigida por el catálogo del Plan General de Pamplona que afecta tanto al edificio principal como a los jardines y su arbolado. Igualmente, el cuidado se extiende a los muros de cerramiento que definen el perímetro de la parcela.

A.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Municipal de Pamplona establece que la parcela catastral 1202 del polígono 5 conforma el ámbito denominado Z-3 de la Unidad Integrada IX "Beloso Alto", clasificándolo como suelo urbano consolidado de uso residencial unifamiliar.

Se regula su ordenación urbanística a través de la ficha de normativa urbanística particular, la cual se adjunta en el apartado B.1 del presente documento. De la normativa urbanística particular, cabe destacar que la superficie máxima edificable es la actual más un 10% adicional, que en la parcela se puede llegar a construir un máximo de dos edificaciones, que debe mantenerse el diseño actual de cierre de parcela y que deberá conservarse el jardín y el arbolado de la parcela. Además, la edificación principal denominada como "Villa Adriana" está recogida en el Catálogo de protección con un grado 3 de protección.

Las alineaciones señaladas gráficamente para las nuevas edificaciones a las que se refiere la ficha anterior en el punto b del apartado 3, son las establecidas en el Plano *"División Territorial" UI V/IX "Chantrea-Beloso, Alineaciones, alturas y rasantes"* de la documentación gráfica georreferenciada del Planeamiento Vigente correspondiente al municipio de Pamplona, disponible para consulta en la web del Sistema de Información Urbanística de Navarra.

A continuación, se muestra la parte de dicho plano correspondiente a la parcela objeto de este Plan de Participación y su entorno inmediato.

Villa Adriana



—	Alineación oficial
- - -	Alineación interior
B + 4	Alturas
—	Límite unidad integrada
—	Límite de ámbito de ordenación
XVI	Unidad integrada
S.O.-4	Unidad de actuación
A.R.Z.-1	Áreas de reparto. Suelo urbano
A.R.S.-1	Áreas de reparto. Suelo urbanizable

Otras normativas municipales aplicables a la parcela:

- *NORMATIVA GENERAL DEL CATÁLOGO: (Ver Anexo 3)*

La intervención en el edificio principal Villa Adriana ha de ajustarse a las normas de actuación establecidas para los edificios protegidos de grado 3

- *ORDENANZA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN:*

Establece las condiciones de volumen, de habitabilidad, constructivas y las características estéticas para las obras de nueva construcción, así como para las de reforma o ampliación de edificaciones existentes. Para lo no dispuesto en el presente PEAU, se aplicará lo establecido en la Normativa Urbanística General y en la Ordenanza General de la Edificación."

A.7 JUSTIFICACION DEL INSTRUMENTO URBANISTICO

Tal y como se ha indicado con anterioridad, el presente Plan Especial de Actuación Urbana pretende conseguir tres objetivos: en primer lugar, establecer un aumento de la edificabilidad máxima permitida de la parcela; en segundo lugar, ampliar los usos permitidos de la parcela, al añadir el uso de residencial eventual, para poder implantar en la parcela el uso hotelero; y en tercer lugar, dotar de una nueva ordenación a la parcela, especialmente en lo relativo a alineaciones y rasantes.

El vigente Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (TRLFOTU), establece en su artículo 77.6 que las modificaciones de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitarán mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

Asimismo, se establece en el artículo 90.5 que las actuaciones de dotación son aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, **el incremento de la edificabilidad**, densidad **o modificación del uso urbanístico**, y no requieran de la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

Por lo tanto, en nuestro caso concreto, al actuar únicamente sobre suelo urbano consolidado, y al estar ante un supuesto de actuación de dotación, conforme al artículo 61.2 del TRLFOTU, debe regularse dicha actuación mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), por lo que no hay duda de que la figura urbanística adecuada para el establecimiento de la nueva ordenación que se pretende llevar a cabo en la parcela catastral 1202 del polígono 5 de Pamplona es el PEAU.

Con carácter previo a la redacción del presente Plan Especial de Actuación Urbana, se ha realizado y difundido el correspondiente Plan de Participación Ciudadana en cumplimiento del Artículo 7. 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.

A.8 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta plantea, por un lado, el mantenimiento de Villa Adriana adaptando su interior al uso hotelero; por otro, la construcción de una nueva edificación básicamente

Villa Adriana

localizada en el área ocupada por la actual construcción de apoyo al mantenimiento de la finca. Finalmente, se plantea un posible paso elevado, vidriado y cerrado que una Villa Adriana con la nueva edificación, al objeto de no dañar las raíces de los árboles existentes.

El incremento de edificabilidad pretendido asciende a un total de 2.183,00 m² edificables máximos en la parcela, lo que supone un incremento de 710,10 m² edificables sobre la edificabilidad que permite la actual ordenación (1.472,90 m²).

El incremento de la edificabilidad pretendido tiene como objetivo poder materializar en dicha parcela un hotel de pocas habitaciones con servicios de restauración y bienestar acordes a la categoría del mismo, cuyo objetivo es precisamente realzar las extraordinarias condiciones paisajísticas y arquitectónicas del lugar, siendo la presentación de estas lo que dota de valor a la actividad económica. Este uso tiene el doble valor de ser compatible con la edificación de baja densidad propia de la zona, aportando además que los jardines y edificaciones, hoy cerrados al público, puedan ser visitados por los usuarios del establecimiento.

Con la ampliación de edificabilidad, se hace viable el proyecto de uso de Villa Adriana como hotel, pretendiendo generar una actividad económica capaz de mantener las condiciones naturales y arquitectónicas en situación óptima y, además, la creación de no menos de unos 25 puestos de trabajo con alta especialización.

Se incorpora como uso principal de la parcela el de residencial eventual, junto al residencial unifamiliar existente actualmente, para dotar de la máxima cobertura jurídica la implantación del nuevo uso hotelero.

En lo referente a la intervención en Villa Adriana, ésta ha de ajustarse a lo especificado en la ficha de catálogo del Plan Municipal de Pamplona. En lo referente a la nueva edificación, ésta ha de formalizarse con el máximo respeto posible a la topografía, a la jardinería y al arbolado existente.

Se propone, en términos de urbanización interna, la supresión del actual vaso de piscina, transformándolo en parte del jardín existente. Se trata de un elemento añadido con posterioridad que entendemos desvirtúa los valores transferidos tanto al edificio principal como al carácter de los jardines.

Para la nueva edificación que se pretende realizar, en sustitución del actual edificio auxiliar, se proponen unas nuevas alineaciones y alturas, siendo estas respetuosas con la edificación de Villa Adriana.

Se permitirá la realización de una nueva edificación consistente en Planta Sótano,

Villa Adriana

Planta Baja y una altura, contando con una altura máxima sobre rasante de 7,5 metros, altura muy similar a la que hasta ahora permitía la actual ordenación que la limitaba a 7 metros. Esta nueva altura máxima para la nueva edificación es acorde con lo establecido en los artículos 77 y 78 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona, que establece un máximo de 10 metros para las viviendas unifamiliares y de 8 metros para las actividades económicas. Asimismo, también se respeta lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza General de la Edificación, y artículo 30 del Catálogo, ya que no se modifica la altura del edificio de Villa Adriana y la nueva edificación que se pretende realizar posee una altura muy inferior a la de ésta, lo que hará que no exista afección alguna a la edificación de Villa Adriana.

Asimismo, se establecen gráficamente las nuevas alineaciones donde materializar la nueva edificabilidad de la parcela, buscando en todo momento que la configuración de un nuevo edificio, más o menos situado sobre el derribo de la casa de los guardeses, tenga una geometría menos rígida, más orgánica, que nos permitirá salvar la mayor parte de árboles de gran porte que circunvalan la citada casa. Por otra parte, se prevé un área que quede entre Villa Adriana y la nueva edificación sobre la que ubicar una futura pasarela cubierta que, también salvando los árboles existentes, permita comunicar la edificación de Villa Adriana con la nueva edificación descrita y la nueva zona de SPA que se situaría donde hoy se localiza el frontón.

Como se ha indicado anteriormente, cualquier actuación que se realice en la parcela catastral 1202 del polígono 5 tiene que ser respetuosa con el volumen, materiales y concepto espacial, con la atmósfera que tanto los jardines como el edificio de Villa Adriana generan, siendo este último el elemento que inspira el conjunto de la parcela.

La propuesta, además de aportar una oportunidad de dar un nuevo uso a la parcela, y por tanto de garantizar la viabilidad económica para continuar con el mantenimiento de sus jardines, afecta positivamente al espacio público ya que, a través de los espacios de cesión que se realizan en favor del Ayuntamiento de Pamplona, se conseguirá una mejora sustancial en la viabilidad tanto peatonal como de vehículos en la Carretera de Sarriguren y en el nudo viario de la Cuesta Beloso con la Avenida Baja Navarra.

Por supuesto, la actuación pretendida respetará en todo momento las determinaciones establecidas en la Ordenanza General de la Edificación del Plan Municipal de Pamplona, así como el resto de normativa aplicable, y se seguirá respetando y garantizando la protección de grado 3 existente sobre el edificio de Villa Adriana, conservando el jardín y el arbolado y manteniendo el diseño del cierre perimetral de la parcela.

A.8.1 Justificación de las cesiones obligatorias por el incremento de la edificabilidad.

La nueva propuesta de edificabilidad máxima para dicho ámbito ascienda a 2.183,00 m², de los que 911 m², serían los que actualmente cuenta la edificación conocida como “Villa Adriana”, 562 m² serían los correspondientes a lo que actualmente permitiría construirse conforme el planeamiento vigente derribando las actuales edificaciones auxiliares que existen en la parcela y **710,10 m² sería el aumento de edificabilidad que se propondría a través de la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) por llevarse a cabo una actuación de dotación.**

El Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Regeneración Urbana (en adelante TRLSRU/2015) y los artículos 55 y 96 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 del suelo establecen los deberes legales para los propietarios en las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano.

En esta propuesta se plantean las siguientes obligaciones como parte que son de la actuación de dotación:

- Cesión a la Administración Municipal de suelo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico, deber que podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su monetización.
- Cesión a la Administración Municipal de suelo para dotaciones públicas, de conformidad con la propuesta de cesión de suelo que se señala a continuación. El cumplimiento de esta obligación se llevará a cabo, con carácter preferente en suelo, tal y como señala la legislación vigente, pudiendo sustituirse, en caso de imposibilidad física de cesión de suelo en el ámbito y previa conformidad con el Ayuntamiento de Pamplona, por su equivalente económico, es decir, mediante su monetización.

Según se establece en el artículo 55.7 del TRLFOTU, en suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación, como es el presente caso, las determinaciones del

citado artículo tienen carácter obligatorio, si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo, como es el presente PEAU, pueden ajustarlas al ámbito de actuación de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo, en todo caso a criterios de calidad urbana.

Para el presente caso, el artículo 55 del TRLFOTU, establece las siguientes cesiones:

- Reserva para espacios libres públicos con carácter de Sistema General y de Sistemas Locales: Del incremento de edificabilidad se debe realizar una cesión de 15 m² por cada 100 m² construidos destinada a Sistemas Generales y una cesión de 50 m² por cada 115 m² de incremento para Sistemas locales.

En nuestro caso concreto, al realizarse un incremento de 710,10 m², correspondería ceder un total de 106,50 m² de suelo para Sistemas Generales y de 308,69 m² para Sistemas Locales, lo que supone realizar una cesión mínima total de 415,26 m² de suelo.

- Reserva para equipamiento educativo o sanitario: Dada la limitada incidencia de la propuesta, se entiende que no se alteran las necesidades educativas y sanitarias de la Comunidad Foral, por lo que no se considera necesaria la disposición de estos tipos de reserva en este caso.

- Justificación de plazas de aparcamiento: Conforme se ha expuesto anteriormente, el presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), si bien contempla un incremento en la edificabilidad máxima de la parcela catastral 1202, no supone modificación alguna respecto al número máximo de viviendas previstas en el planeamiento vigente, donde ya se permitía la realización de hasta 4 viviendas en dos edificaciones bifamiliares.

Actualmente existen dos viviendas en la parcela, por lo que en el caso de que se decidiese realizar el máximo número de viviendas permitidas, las 4 viviendas, hay que contemplar la necesidad de ceder 0,5 plaza de aparcamiento en espacio público por cada una de las dos unidades de vivienda adicionales, por lo que en total haría falta realizar una cesión de una plaza de aparcamiento de vehículos en espacio de uso público, lo que supone ceder 12,50 m². Asimismo, también se deberá garantizar la existencia de tres plazas de aparcamiento dentro de la parcela por cada nueva vivienda

Villa Adriana

unifamiliar adicionales que se vaya a construir (artículo 55.4 TRLFOTU).

En este sentido, debe señalarse que el Plan Municipal establece una dotación mínima de aparcamiento de 1,3 plazas por vivienda, superficie que no computa a efectos de aprovechamiento urbanístico. Considerando la posibilidad de materializar dos nuevas viviendas en la parcela catastral 1202, la dotación mínima exigible según el planeamiento vigente se concreta en 2,6 plazas de aparcamiento. Esta reserva resulta plenamente viable dentro de la parcela, habida cuenta de su significativa superficie de 7.491,21 metros cuadrados, contemplándose adicionalmente la posibilidad de ubicar dichas plazas en la planta sótano de la nueva edificación autorizada.

Asimismo, en el caso de que se destine la parcela al uso hotelero (residencial eventual), dentro de la parcela privada se establecerá una dotación de aparcamientos más que suficiente según la normativa vigente para el uso hotelero. La nueva edificación contará con una planta de sótano donde se localizarán al menos 15 nuevas plazas de aparcamiento, se cumplirá con la ratio de poseer el 12% de plazas de aparcamiento en relación con el número total de habitaciones (17 habitaciones por 12% igual a 2,04 plazas), tal y como establece el Decreto Foral 146/2005, de 26 de diciembre, sobre los Establecimientos hoteleros en su Anexo II para los establecimientos hoteleros de categoría de 5 estrellas.

Asimismo, también se cumpliría con el estándar de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de uso terciario de la parcela, pues se prevé una edificación máxima de 2.183 m², por lo que se cumple con el estándar mínimo del artículo 55.4 del TRLFOTU, al superarse las 11 plazas exigidas.

No obstante, en el momento de solicitar licencia para un uso de residencial eventual, se deberá garantizar el cumplimiento del número de plazas de aparcamiento exigidas para dicho uso específico, o lo que es lo mismo, se deberá justificar que en la parcela se cuenta con espacio suficiente para la dotación de plazas de aparcamiento exigidas para la totalidad de la edificabilidad destinada al uso de residencial eventual.

			Sup (m2)
SISTEMA GENERAL (SU y SURBLE)	15 m2/100 m2c residencial		106,52
DOTACIONES LOCALES (SURBLE y SU*)	50 m2/115 m2c residencial		308,74
APARCAMIENTOS (en espacio público)	≥0,5 plazas/viv		12,50
TOTAL			427,75

Villa Adriana

El suelo privado que se cedería a la Administración municipal se localiza parte en la Cuesta de Beloso, incrementando así los 19,2 m² previstos en el Plan Municipal, y otra parte a lo largo de la Carretera de Sarriguren, ampliando la anchura libre de la misma en 3 m, y a lo largo de 65,72 m grafiados en el plano. Las superficies quedarían de esta manera en la presente propuesta.

	Sup (m2)
Parte parcela 1202/5	211,00
Parte parcela 1202/5 (SG GZ-1)	19,60
Carretera de Sarriguren (3x65,72)	197,15
TOTAL	427,75

Sin duda alguna, la superficie que se ceden, servirán para poder realizar con más facilidad y eficacia las dos operaciones de urbanización previstas: tanto para el nudo que ordene el tráfico en la intersección entre la Avenida Baja Navarra, la calle de Beloso Bajo y las carreteras a Sarriguren y Badostain, como para la ampliación y/o mejora de la propia calzada de la carretera a Sarriguren, completándolo todo ello con un nuevo paso peatonal que una la acera del Seminario con la Cuesta Beloso, de tal forma que a través de las cesiones que realiza la unidad Z-5 de la U.I. XI "Beloso" y con la previsión del sistema general GZ-1 se le dote de un nuevo nudo de comunicaciones que mejore la circulación vial y peatonal de la zona.

Además, la cesión obligatoria y gratuita de los referidos espacios por parte de la propiedad de la parcela catastral 1202 comporta una doble ventaja para el interés público. Por un lado, supone una mejora sustancial de los sistemas viarios y, por otro, contribuye a la optimización de la calidad urbana y la funcionalidad del entorno para el conjunto de la ciudadanía.

Adicionalmente, esta actuación presenta una notable ventaja económica para la Administración Local, toda vez que la obtención de dichos terrenos se materializará mediante una cesión urbanística, evitando así la necesidad de acudir al procedimiento expropiatorio. Esta circunstancia resulta especialmente relevante considerando que los terrenos ostentan la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, lo que habría implicado un impacto económico en las arcas municipales en caso de expropiación. Asimismo, debe destacarse que los costes de urbanización del espacio de cesión destinado a la ampliación de la Carretera de Sarriguren serán asumidos íntegramente por la propiedad de la parcela 1202, eximiendo al Ayuntamiento de dicha carga económica.

A.9 VALORACIÓN DE LOS DEBERES ASOCIADOS A LA ACTUACION DE DOATACIÓN

Uno de los deberes asociados a las actuaciones de dotación consiste en la cesión a la Administración Municipal de suelo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico, deber que podrá cumplirse mediante su monetización, tal como establece el art. 96.2.a) del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

A estos efectos se realiza, a continuación, una estimación del valor económico a que podría ascender dicha monetización tomando como base los valores recogidos para esta zona de valor y uso en el Anexo de la Ponencia de Valoración del término Municipal de Pamplona actualmente vigente, 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.

MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DEL 10% INCREMENTO APROVECHAMIENTO

	VRS 07CU (€/m2c)	Δ Edif (m2c)	10% Δ Edif (m2c)	10% Δ Edif (€)
Residencial unifamiliar (m2c)	1.508,63	710,10	71,01	107.127,82

La cantidad obtenida por el Ayuntamiento adquirirá la naturaleza y régimen establecido en el artículo 226 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, debiendo ser destinada necesariamente a alguno de los fines que, en el artículo 230 del mismo texto legal se enumeran, y de este modo (nunca otro), será incluido en el presupuesto municipal.

A.10 CONFORMIDAD Y COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

El presente proyecto es respetuoso con las directrices de política turística de Navarra contenidas en el apartado 8.3.4 de la Estrategia Territorial de Navarra aprobada por la COT de 21 de junio de 2005.

Igualmente se han respetado las directrices indicadas en el Plan de Ordenación Territorial 3 de Navarra , del Área Central, especialmente las señaladas en el artículo

42, relativas a criterios y recomendaciones para el desarrollo y expansión de los núcleos urbanos, en cuanto al artículo 50 de los principios generales del sistema de servicios del Área Central de Navarra, en relación con el artículo 82 sobre criterios generales para la ordenación urbanística municipal y el artículo 84 relativo a los instrumentos de desarrollo del POT, todos ellos de la Normativa del POT 3, Área Central, aprobado definitivamente el 21 de julio de 2011, con su actualización general del año 2014.

Asimismo, este proyecto no afecta a ningún otro instrumento de Ordenación Territorial de los establecidos en el artículo 28 del TRLFOTU.

A.11 CONCLUSIONES

La presente memoria técnica, junto con sus anexos y documentación gráfica adjunta, fundamenta y define con precisión las actuaciones urbanísticas contempladas en el Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) que afecta a la parcela catastral 1202, polígono 5, del término municipal de Pamplona.

En dicho instrumento de planeamiento se evidencia la confluencia del interés público y privado: por una parte, mediante la cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a la mejora de los sistemas viarios existentes y proyectados en el ámbito, en beneficio del Ayuntamiento de Pamplona; y por otra parte, mediante la materialización del interés privado del propietario de la parcela 1202, quien, a través del incremento del aprovechamiento urbanístico máximo permitido en la misma, pueden garantizar la viabilidad técnica y sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

Pamplona, mayo de 2025.

Francisco J. Mangado Beloqui

Arquitecto

Iñigo Xabier Cañas Leiza

Abogado