

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1. NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA, aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2002 y aprobada definitivamente la homologación y adaptación a la LF 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 12 de abril de 2007.

La parcela número 1202 del polígono 5 de Pamplona está incluida en el ámbito denominado Z-3 que junto con el ámbito Z-1 (parcela contigua de número 1540 del polígono 5, conocida como Casa Huarte).

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001594666BZ

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

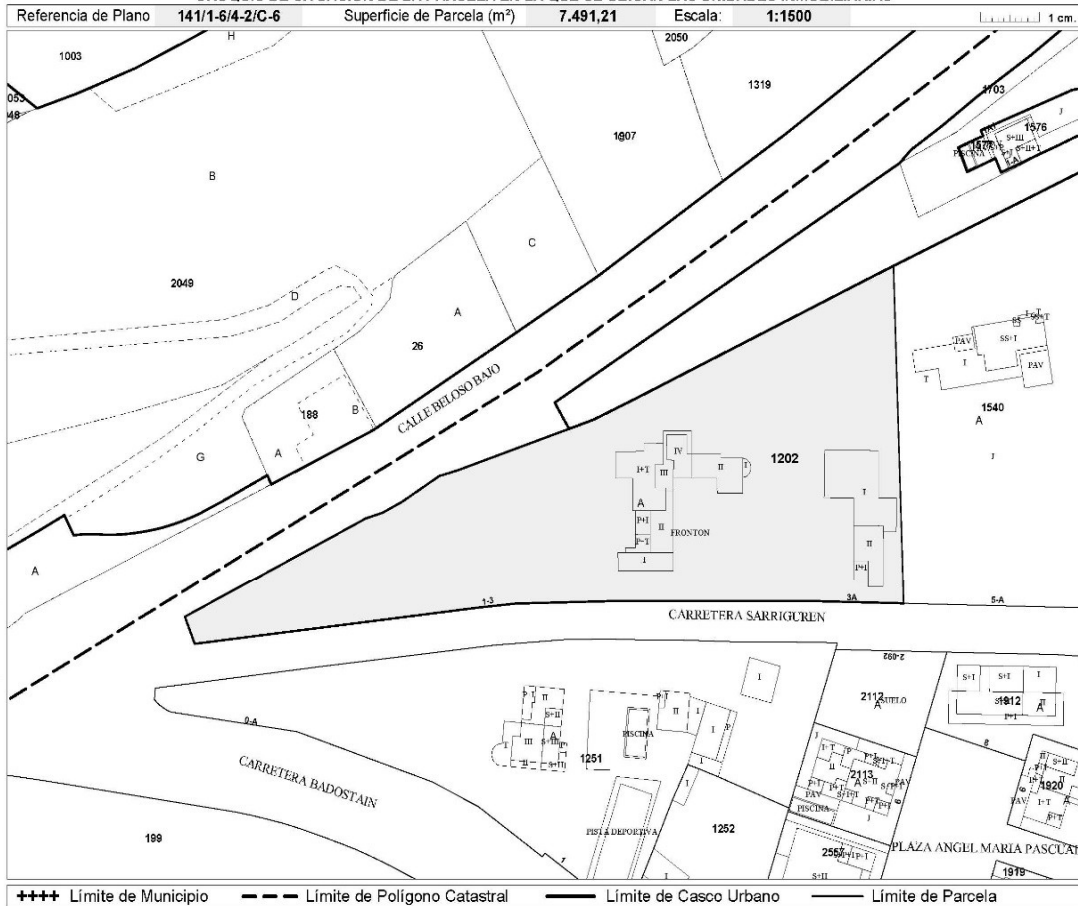
Expedida el 26 de octubre de 2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/ORZG746K21

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
5 1202 4 1	CR SARRIGUREN, 3-A	814,00		SUELO
5 1202 5 1	CR SARRIGUREN, 1-3 BJ	911,00		VIVIENDA
5 1202 5 2	CR SARRIGUREN, 1-3 BJ	40,00		PORCHE
5 1202 5 3	CR SARRIGUREN, 1-3 BJ	260,00		FRONTÓN
5 1202 5 4	CR SARRIGUREN, 1-3 BJ	184,00		VIVIENDA
5 1202 5 5	CR SARRIGUREN, 1-3 BJ	229,00		ALMACEN
5 1202 5 6	CR SARRIGUREN, 1-3 BJ	17,00		PORCHE
5 1202 5 7	CR SARRIGUREN, 1-3 BJ	51,00		PISCINA

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.



1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

Unidad Integrada Nombre

Superficie m² 8.267

IX Z-3

Localización Villa Adriana.

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Mantenimiento de la situación actual.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo Urbano.
Categoría Consolidado.
Usos Residencial unifamiliar.



BON de: 30 MAYO 2007

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

CONDICIONES GENERALES

Se conservará el jardín y el arbolado actual.

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

1) Conservación y reforma: Actuación directa.

2) Ampliación: 10% de la superficie construida actual..

3) Sustitución: Mediante Estudio de Detalle se concretarán las condiciones de las nuevas edificaciones.

- a. Parcelario: El actual
- b. alineaciones: Gráficamente se señalan alineaciones máximas.
- c. Alturas: B+1 ≤ 7m.

APROBACIÓN PROVISIONAL

21 SET. 2006

EL SECRETARIO



- d. Fondo máximo:
- e. Ocupación de parcela:
- f. Superficies edificables máximas: La actual más un 10%.
- g. Usos propuestos: Residencial unifamiliar.
- h. Número máximo de viviendas: El número máximo de edificios será de 2, admitiendo que la edificación pueda ser bifamiliar (2 viviendas unifamiliares adosadas o superpuestas).
- i. Condiciones de proyecto: Mantener el diseño actual del cierre de parcela.
- j. Aparcamientos: Según lo establecido en la Normativa Urbanística General.
- k. Otros:

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan

Sistema de actuación Actuación directa

ELEMENTOS PROTEGIDOS

El edificio principal, según se recoge en el Catálogo.

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

4 CONDICIONES DE REORDENACIÓN

 Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda
y Ordenación del Territorio

BON de: 30 MAYO 2007

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

Villa Adriana

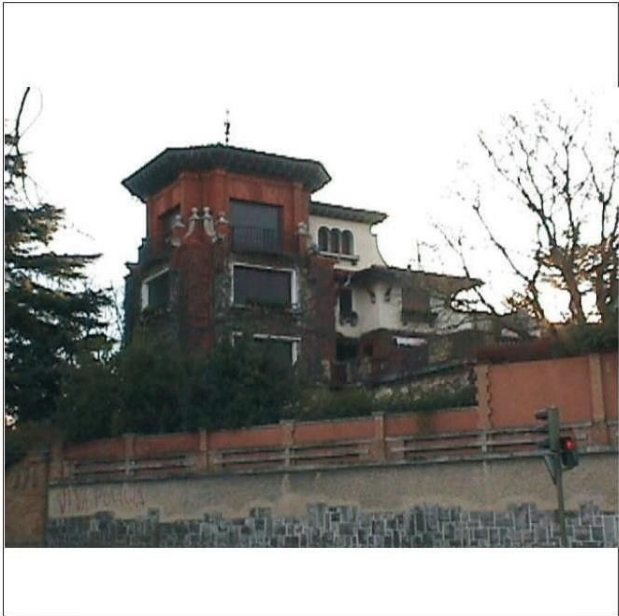


Plan Municipal de Pamplona. TEXTO REFUNDIDO
Aprobación Definitiva: Acuerdo C.G.T. 18/12/02
Catálogo

Denominación CASA UNIFAMILIAR.....
VILLA ADRIANA.....

IX
1

Tipo	Edificio	M
Situación	Camino de Sarriuren, 1	
Autor	Victor Eusa	
Fecha	1934-1950	
Reformas		
Uso original	Residencial	
Uso actual	Residencial	
Propiedad	Privada	
Referencias documentales y bibliográficas	M. Iñiguez M y A. Ustároz. "Victor Eusa, arquitecto". Monografía inédita p. 10	



Fotografía
Planos

Dic-97

Conservación	2
Protección complementaria	
Elementos de interés	
Exterior	
Interior	
Catastro	5/1202 Ref.
Sup. parcela	7.491.00
Sup. ocupada	
Sup. libre	
Sup. construida	1.692.00



Vinculación urbanística

Catalogación

Gr.3

Villa Adriana



Plan Municipal de Pamplona. TEXTO REFUNDIDO
Aprobación Definitiva: Acuerdo C.O.T. 18/12/02
Catálogo

Denominación **CASA UNIFAMILIAR.**
VILLA ADRIANA.

IX
1

Descripción

Villa Adriana, residencia de Félix Huarte, está enclavada en una amplia finca de forma triangular en el extremo oriental del ensanche, entre el Camino de Beloso Alto y el Camino de Sarriguren.

Eusa, que acababa de construir, justo al lado, el impresionante Seminario Diocesano, plantea aquí para Huarte una hermosa villa donde, con su desprejuiciado eclecticismo, adopta el lenguaje de la arquitectura regional, el neo-vasco, que maneja con soltura en búsqueda de efectos pintorescos sin olvidar la sabiduría constructiva apreciable en todo el edificio.

Junto a la casa el arquitecto diseña los jardines, un tema sin duda muy querido por él (Taconera, Media Luna y Palacio de Navarra) donde diseña estanques y las características pérgolas que se asoman hasta el exterior.

Referencias

Determinaciones particulares

Protección complementaria

.....

.....

.....

.....

.....

Vinculación urbanística

Catalogación

Gr. 3

B.2. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

Se propone modificar la normativa urbanística vigente por la siguiente:

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO		Unidad Integrada	Nombre
Superficie m2	8.267 m2	IX	Z-3
Localización	Villa Adriana		

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Mantenimiento de la situación actual en cuanto a la edificación de Villa Adriana.

Las nuevas construcciones deben armonizar con el entorno, respetando tanto el estilo arquitectónico como la esencia paisajística de Villa Adriana, manteniendo coherencia en sus materiales, volúmenes y concepto espacial para preservar la identidad y atmósfera única del conjunto.

REGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo	Urbano
Categoría	Consolidado
Usos	Residencial unifamiliar, residencial eventual

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

CONDICIONES GENERALES

Se conservará el jardín y el arbolado actual

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

- 1) **Conservación y reforma:** Actuación directa, previas cesiones.
- 2) **Ampliación:** Actuación directa, previas cesiones, conforme a las condiciones indicadas en el presente Plan Especial de Actuación Urbana.
- 3) **Sustitución:** Actuación directa, previas cesiones, conforme a las condiciones indicadas en el presente Plan Especial de Actuación Urbana.
- 4) **Condiciones para la ampliación y la sustitución:**
 - a. Parcelario: El actual
 - b. Alineaciones: Gráficamente se señalarán las alineaciones máximas
 - c. Alturas: $B+1 \leq 7,50$ m y $B \leq 4$ m, de acuerdo a la documentación gráfica
 - d. Fondo máximo:

- e. Ocupación de parcela:**
- f. Superficies edificables máximas:** 2.183 m²
- g. Usos propuestos:** Residencial unifamiliar, residencial eventual
- h. Número máximo de edificios:** El número máximo de edificios será de 2, admitiendo que la edificación pueda ser bifamiliar (2 viviendas unifamiliares adosadas o superpuestas)
- i.- Condiciones de proyecto:** Mantener el diseño actual del cierre de parcela excepto en lo que afecta a la cesión del Ayuntamiento en la carretera Sarriguren que obliga a un nuevo diseño del cierre de parcela, el cual deberá adecuarse al diseño de cierre actual. El nuevo cierre deberá contar con el visto bueno de los servicios técnicos municipales.
- j. Aparcamientos:** Según lo establecido en la Normativa Urbanística General.
- k. Otros**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan

Sistema de actuación: Actuación directa, previas cesiones legales

ELEMENTOS PROTEGIDOS

El edificio principal, según se recoge en el Catálogo

CONDICIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL:

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 Agenda Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

1) Sobre cómo y cuándo efectuar la monetización del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico

La cantidad de 107.127,82 euros supone una mera estimación, ya que, el cumplimiento de este deber deberá verificarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la actuación de dotación que es objeto de este PEAU, momento en el que deberá procederse a su cálculo y actualización conforme a la normativa vigente.

2) Sobre cómo y cuándo efectuar la cesión de suelo al ayuntamiento.

Se ceden a favor del Ayuntamiento las siguientes superficies:

- (1) Zona 1: 230,60 m² (211,00 m² + 19,60 m²) de la parcela 1202/5, junto al sistema General GZ-1 en la intersección de la calle Beloso Alto y la carretera de Sarriguren (ver plano O.01).

La cesión de la zona 1 se hace de forma gratuita si bien, en este caso, la urbanización será por cuenta y cargo del Ayuntamiento quien la llevará a cabo en el momento en que se realice el Sistema General.

- (2) Zona 2: 197,15 m² debidamente urbanizados de cesión gratuita, en cumplimiento del deber de cesión de suelo para dotaciones públicas que conlleva la actuación de dotación para la ampliación de la carretera a Sarriguren, correspondiente al retranqueo del actual cierre de la parcela en 3 m desde el límite de la parcela en su lado Este, incluyendo la caseta que figura en los planos como anejo. (ver planos)

La cesión de la zona 2 implica la cesión al Ayuntamiento de la superficie descrita, que deberá ser urbanizada por parte de la propiedad de la parcela 1202 y ejecutada de forma previa o simultánea a la nueva edificación proyectada en la zona Este de la parcela.

La urbanización de esta franja se realizará de conformidad con las instrucciones que señale el Ayuntamiento de Pamplona en cuanto a materiales, secciones, infraestructuras urbanas y sus conexiones con las existentes, etc., y que deberán reflejarse, bien en el proyecto de obras de edificación como separata de urbanización, o bien en un proyecto independiente. En ambos casos, requerirá el visto bueno del Ayuntamiento y de los permisos y autorizaciones pertinentes.

En todo caso, para el otorgamiento de la licencia de primera utilización del nuevo edificio proyectado, el Ayuntamiento deberá haber recibido la cesión urbanizada de ese espacio, documentándose la cesión del terreno en la correspondiente acta de puesta a disposición y ocupación.

- (3) La cesión de los terrenos señalados en los puntos (1) y (2), deberá verificarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la actuación de dotación que es objeto de este PEAU (incremento de la edificabilidad) para la cual los titulares registrales formalizarán con la Administración un acta de cesión de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanísticas siendo por cuenta de las personas obligadas a la cesión, los gastos que se devenguen por la inscripción a favor del Ayuntamiento de los terrenos cedidos.
- (4) En el supuesto de que el Ayuntamiento precisara la cesión de estos terrenos de las zonas 1 y/o 2 en un momento anterior al otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera, bien porque fueran necesarios para el desarrollo del sistema General GZ-1 y/o sus zonas anexas, o para acometer la ampliación y/o mejora de la carretera de Sarriguren, o por cualquier otra causa debidamente justificada, se propone la suscripción de un Convenio de Gestión en el que se recoja tal posibilidad de cesión anticipada, cuya tramitación administrativa se realiza de forma simultánea a la del presente PEAU.
- (5) Así mismo y de conformidad con lo señalado en el artículo 104 del TRLFOTU, se establece un plazo máximo de cinco años para el cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de dotación que se propone en este PEAU.