

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 16 Y 17 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
PARTICULAR DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) DE LA UNIDAD BÁSICA 292
DE LA U.I. XV (MARISTAS)**

MEMORIA

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN**
- 3. OBJETO**
- 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**
- 5. NORMATIVA VIGENTE**
- 6. NORMATIVA MODIFICADA (PARTE DOCUMENTAL NORMATIVA)**

CONCLUSIÓN

ANEXOS

- 7. PARTICIPACIÓN CIUDADANA**
- 8. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA**
- 9. IMPACTO DE GÉNERO**
- 10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**
- 11. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- 12. IMPACTO POR RAZÓN DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD**
- 13. ANÁLISIS DE AFECCIONES AERONÁUTICAS**
- 14. TELECOMUNICACIONES**
- 15. IDENTIDAD DE PARCELAS AFECTADAS Y PROPIETARIOS O TITULARES**

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) de la unidad básica 292 DE LA U.I. XV (MARISTAS) tiene por objeto la modificación, para el ámbito de la parcela 727 del polígono 2 de Pamplona, del uso pormenorizado de la misma, de dotacional privado docente a residencial colectivo (y usos compatibles), así como establecer las determinaciones urbanísticas y ordenación detallada de la actuación de dotación, que permita la ampliación y construcción de arquitecturas complementarias, una vez suprimido el carácter estructurante de la dotación establecido en el Plan Municipal, para la unidad básica 292, Unidad de actuación ZO.R- 1 de la Unidad integrada XV, a través de la Modificación estructurante del Plan Municipal del mismo ámbito, aprobada definitivamente (BON nº 201, 7/09/2020).

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pamplona en sesión celebrada en fecha 6 de mayo de 2021 se aprobó definitivamente el PEAU de la Unidad Básica 292 perteneciente a la Unidad de Actuación ZER-1 de la UIXV del Plan Municipal de Pamplona.

2.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

El promotor de la modificación del PEAU es la Cooperativa de Viviendas Maristas I, titular de la parcela 292-2 y promotora de las 48 viviendas libres, locales, aparcamientos, trasteros y urbanización anexa, autorizada por licencia municipal de obras otorgada por Resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Vivienda y Sanidad del Ayuntamiento de Pamplona el 5 de julio de 2022, que habiendo construido íntegramente las obras podría verse sin posibilidad de que se le otorgase la licencia de primera ocupación por causas no imputables a la misma y sí a la Cooperativa titular de la parcela 292-1, lo que le originaría un perjuicio enorme de difícil reparación, además de colocarse un edificio concluido en una extraña situación de no ocupación aun cuando se encuentran concluidas las obras completamente.

Es por ello, por lo que se precisa la presente modificación y se asumen unos compromisos que no corresponden a esta Cooperativa sino a la titular de la parcela 292.1

3. OBJETO

El alcance de la presente modificación afecta de forma parcial a la redacción de los artículos 16 y 17 de la Normativa Urbanística del PEAU, estableciendo los requisitos necesarios para que, garantizada la completa ejecución y cesión de los espacios dotacionales y obras de urbanización, pueda otorgarse la licencia de primera ocupación de las viviendas libres, sin que todavía se haya otorgado la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas.

En consecuencia, se trata de una modificación de Normativa de alcance estrictamente jurídico y relativo a la programación de las actuaciones edificatorias, determinaciones en todo caso de carácter pormenorizado.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El PEAU en la Unidad Básica 292 perteneciente a la Unidad de Actuación ZER-1 de la UIXV del Plan General de Pamplona, Colegio Santa María la Real Maristas, se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pamplona Iruña de 6 de mayo de 2021 publicado con su Normativa Urbanística en el BON nº 125 de 28 de mayo de 2021.

El objeto del PEAU, una vez suprimido el uso dotacional privado educativo estructurante a través e la previa modificación del Plan Municipal de Pamplona (BON nº 201, de 7 de septiembre de 2020), consistió en establecer, a través de una actuación de dotación, la ordenación urbanística en la parcela del uso residencial colectivo.

El PEAU en vigor ordena para el nuevo uso residencial colectivo la Unidad Básica 292 resultando una actuación de dotación residencial con una previsión de vivienda protegida no inferior al 70% de la nueva capacidad residencial.

Al considerarse como una única actuación de dotación, tanto la nueva edificabilidad y usos, como las cesiones y obras complementarias de urbanización necesarias, se vinculan al conjunto de la Unidad Básica.

El PEAU, de un lado establece las nuevas edificabilidades de vivienda VPO, VLT y Libre y otros usos lucrativos y de otro, las cesiones dotacionales públicas (D1, D2, D3 y D4) y las nuevas superficies de uso público (S1, S2, S3 y S4), pero dividiendo la Unidad Básica 292 en dos parcelas, 292-1 y 292-2, cada una con sus correspondientes determinaciones urbanísticas contenidas en la normativa urbanística particular.

La normativa urbanística particular establece que la parcela 292.1 tiene un destino residencial colectivo, VPT y VPO y usos compatibles (comercial y dotacional público), mientras que la parcela 292-2 tiene un destino residencial colectivo, vivienda libre y usos compatibles (comercial, garaje y dotacional público).

La parcela 292-1, además del uso residencial protegido, contiene las cesiones dotacionales públicas polivalentes D1 (cesión en edificación existente PE+P1 1808,50 m²), D2 (acceso existente a D1 en PB) y D3 (acceso de nueva creación a D1 sobre plaza de la parcela 292-2). Además se generan las superficies de uso público bajo edificación existente S3 y S4.

Por su parte, la parcela 292-2, además del uso residencial libre, contiene la cesión dotacional pública polivalente D4 (acceso de nueva creación a D1 desde la parcela 292.2). Además se generan las superficies de uso público plaza (S1) y bajo edificación nueva (S2).

Todas estas superficies constituyen las cesiones dotacionales y superficies de uso público generadas por la nueva ordenación del ámbito total de la Unidad Básica 292.

La cesión correspondiente al 10% libre de cargas de urbanización, del incremento de aprovechamiento generado por la actuación de dotación se encuentra materializada y se corresponde con el aprovechamiento total de la Unidad Básica 292, sin diferenciarse entre las parcelas 292.1 y 292.2.

La delimitación de las dos parcelas conlleva que, aun cuando las cesiones dotacionales y superficies de uso público se corresponden con el total de la actuación de dotación, sin embargo su cesión formal y su ejecución y recepción por el Ayuntamiento de Pamplona quede vinculada a las licencias de primera ocupación de cada una de las parcelas 292.1 y 292.2, de tal modo que concluidas las obras de edificación de las parcelas se producirá la entrega al Ayuntamiento de las obras de urbanización y dotacionales.

La división de la Unidad Básica 292 en las parcelas urbanísticas 292-1 (vivienda protegida) y 292-2 (vivienda libre) impuso la necesidad de regular específicamente una de las finalidades del PEAU que no era otra que la efectiva ejecución de las viviendas protegidas previstas y que de acuerdo con la legislación entonces vigente ascendía al 70% de la nueva capacidad residencial y que se prevé ejecutar en la parcela 292.1.

Para garantizar la efectiva ejecución de las viviendas protegidas, una vez se había dividido la unidad en dos parcelas, el art. 17 de la Normativa Urbanística del PEAU, estableció la necesidad de ejecución previa o simultánea de las viviendas protegidas respecto de las libres, el

otorgamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas previamente al otorgamiento de las licencias de primera ocupación de las viviendas libres y licencia de apertura del garaje ubicado en la parcela de las viviendas libres, añadiendo el artículo actual que “en ningún caso podrá otorgarse licencias de primera ocupación de las viviendas libres antes de haberse otorgado la de las viviendas protegidas”.

En ejecución del PEAU y de la parcelación urbanística aprobada por Resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Vivienda y Sanidad del Ayuntamiento de Pamplona de 5 de julio de 2022, se otorgó licencia de obras para la construcción de 48 viviendas libres, locales, aparcamientos, trasteros y urbanización por Resolución de 8 de noviembre de 2022 indicándose expresamente que “en ningún caso, podrá otorgarse licencia de primera ocupación de las viviendas libres de la parcela 292.2 antes de haberse otorgado la de las viviendas protegidas de la parcela 292.1”

La licencia de obras para la construcción de 108 viviendas protegidas, locales, trasteros, urbanización y cesiones se solicitó el 17 de abril de 2023, siendo concedida por Resolución de diciembre de 2023, donde se incluyen el espacio dotacional público polivalente D1 y sus accesos D2 y D3, estableciéndose un plazo para el inicio de las obras de seis meses contados desde la notificación de la licencia, debiendo estar terminadas las obras en el plazo máximo de 24 meses desde el inicio de las mismas.

El retraso en más de un año entre el otorgamiento de la licencia para las viviendas libres y el otorgamiento de la licencia para las viviendas protegidas, se encontraba más que justificado en la necesidad de previa tramitación y otorgamiento de las calificaciones provisionales de viviendas protegidas para poder conceder la licencia de obras.

Las solicitudes de calificación provisional de las viviendas protegidas se efectúan el 1 de septiembre de 2022, siendo otorgadas por Resoluciones nº 3439E/2023 de 24 de mayo (VPO) y 3438E/2023 de 24 de mayo (VPT).

Además, una vez obtenidas las calificaciones provisionales la conformación de la cooperativa requería la designación por el Servicio de vivienda de las personas del censo de vivienda protegida, que pudieran resultar adjudicatarias de las viviendas protegidas.

La cooperativa cuenta con el mínimo de 80% de socios adjudicatarios exigido por la entidad financiera para formalizar la financiación promotora en fecha 14 de marzo de 2024.

El interés por la rápida ejecución de las viviendas protegidas queda de manifiesto cuando se constata que la licencia de obras había sido solicitada incluso antes del otorgamiento de las calificaciones provisionales, aun sabiendo que su otorgamiento no podía producirse mientras no se otorgaran estas últimas.

Al margen de lo anterior, la definición detallada de las obras de edificación de las viviendas protegidas en el edificio protegido existente ha exigido un exhaustivo trabajo sobre el proyecto entre todas las partes intervinientes (proyectistas y dirección de obras, constructora, cooperativa y gestora) para alcanzar la viabilidad técnica y económica que posibilite la ejecución de las viviendas protegidas en el ámbito.

Con fecha 15 de mayo de 2024 se celebró la primera Asamblea general de la cooperativa donde se acordó, entre otros, el cese de los anteriores miembros y nombramiento de los nuevos miembros del Consejo Rector (socios cooperativistas adjudicatarios de vivienda), a partir del cual la cooperativa compuesta por sus socios cooperativistas adjudicatarios de vivienda asumieron el timón de la misma, integrando el Consejo Rector.

Con fecha 20 de febrero de 2025 se celebró una nueva Asamblea General donde en el orden del día figuraba la aprobación de las obras de derribo, la aprobación de la contratación de la obra de edificación, y la aprobación del presupuesto de contratación de las partidas de ACS y Calefacción. Después de un largo debate y mucha discusión, se acordó no contratar las obras de edificación, no contratar las obras de derribo y retrasar la votación referente al ACS y calefacción.

Con fecha 30 de abril de 2025 se celebró una nueva Asamblea general donde se volvía a plantear la contratación de las obras de edificación (sometiendo a votación tres modalidades diferentes), aprobación de las obras de derribo y la aprobación de la contratación de la gestora. Las tres propuestas sometidas a votación fueron aprobadas mayoritariamente por la cooperativa.

Con fecha 25 de junio de 2025 se celebró nueva Asamblea General donde se sometió a votación la propuesta de financiación de Caja Rural de Navarra, necesaria para garantizar la viabilidad de la cooperativa, la cual mayoritariamente fue rechazada.

Sin una financiación promotora no hay viabilidad del proyecto cooperativo, además de que la oferta de Obras Especiales (aprobada en la Asamblea General de 30 de abril de 2025) y el pago del suelo a los hermanos Maristas queda sin llevarse a cabo, lo que conlleva que estos últimos puedan iniciar un proceso de recuperación del suelo, ya que existe una escritura de compraventa, pero el precio del suelo quedó postpuesto a la firma de la financiación promotora.

En consecuencia a día de hoy no puede garantizarse un plazo para la ejecución y terminación de las viviendas protegidas y sin embargo, el ritmo de ejecución de la vivienda libre, a pesar del mayor volumen de obras, va a producir una circunstancia, en principio ni querida, ni prevista por el PEAU, y es que por circunstancias no imputables a la ejecución de las viviendas libres, las mismas van a concluirse mucho antes de la terminación de la construcción de las viviendas protegidas, y en una aplicación e interpretación literal del PEAU no podría otorgarse licencia de primera ocupación a las viviendas libres mientras no se otorgara la licencia de primera ocupación a las viviendas protegidas, cuya ejecución ni siquiera se ha iniciado al no aprobar la cooperativa titular su financiación.

El hecho cierto es que las viviendas libres van a estar concluidas pero sin licencia de primera ocupación y por tanto, sin entregar a sus propietarios, mientras no se concluyan las obras de las viviendas protegidas y se otorgue la licencia de primera ocupación de las mismas, lo que se desconoce cuándo podría producirse.

La presente modificación del PEAU teniendo presente la realidad del proceso de ejecución y prevaleciendo siempre y en todo caso el interés público municipal que se concreta en la ejecución del PEAU y en el destino del antiguo edificio de Maristas para la construcción de las viviendas protegidas, pretende excepcionar el requisito de que en ningún caso se pueda otorgar licencia de primera ocupación para las viviendas libres sin que previa o simultáneamente se haya otorgado la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas, justificada y motivadamente y siempre que se mantenga el destino del edificio de Maristas para la efectiva ejecución de las viviendas protegidas dadas las circunstancias concurrentes que hacen de imposible cumplimiento el requisito establecido en el PEAU.

Además y tal como hemos recogido en esta Memoria, las cesiones dotacionales, obras de urbanización y servidumbres de uso público previstas en el PEAU lo eran por la totalidad de la Unidad Básica, por lo que la licencia de primera ocupación de las viviendas libres deberá garantizar todas las obras de urbanización no ejecutadas incluso de las que deban ejecutarse simultáneamente a la ejecución de las viviendas protegidas por ubicarse en su parcela.

Por último y en relación a la parcela de viviendas protegidas y para facilitar las cesiones destinadas al Ayuntamiento se añade a la necesidad de constitución de complejo inmobiliario, la posibilidad de que se produzcan las cesiones a través de división en propiedad horizontal.

Por todo ello, es necesaria la modificación puntual del PEAU vigente limitado exclusivamente a la redacción de los artículos 16 y 17 de su normativa urbanística.

5. NORMATIVA VIGENTE

Actualmente el artículo 16 de la Normativa urbanística, dispone textualmente lo siguiente:

Artículo 16. MODO DE ACTUACIÓN:

El ámbito constituye una actuación de dotación y por tanto asistemática, que se ejecutará a través de la presentación de proyectos de edificación, con sus anexos de obras complementarias de urbanización, de forma simultánea o posterior a la licencia de parcelación urbanística.

Previamente al otorgamiento de la licencia de parcelación urbanística y por tanto, a la inscripción registral de la parcelación urbanística, se procederá al abono del equivalente económico de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento para posibilitar la inscripción registral de la totalidad del aprovechamiento lucrativo en favor de la propiedad, recogiendo a su vez la obligación de la cesión dotacional construida y constitución de complejo inmobiliario en la parcela 292-1.

Las superficies de cesión dotacional pública polivalente (identificadas en la documentación gráfica como D1+D2+D3+D4), a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento se grafían en el plano adjunto P1 801 D2003 y se cederán al Ayuntamiento a través de la constitución de un complejo inmobiliario que defina y adjudique al Ayuntamiento dichas superficies, con las mínimas servidumbres, limitaciones y participación en responsabilidades y elementos comunes, por lo que requerirá la previa conformidad del Ayuntamiento de Pamplona en cuanto a las condiciones físicas y jurídicas del local dotacional público.

Las obras complementarias de urbanización de uso público (identificadas en la documentación gráfica como S1+S2+S3+S4) se incorporarán como anexos de obras de urbanización a los correspondientes proyectos de edificación, siendo a cargo de la propiedad, para su posterior recepción por el Ayuntamiento.

Dado que en ejecución del PEAU, debe procederse a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Pamplona de la edificación construida con destino dotacional público deberá reflejarse esta obligación, también, en la constitución del complejo inmobiliario.

La edificación dotacional construida reflejada en el complejo inmobiliario se entregará de forma gratuita al Ayuntamiento de Pamplona, una vez comprobado por el Ayuntamiento que cumple las condiciones señaladas a continuación, previa o simultáneamente a la suscripción del final de obra y al otorgamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas.

Las condiciones para la cesión son las siguientes:

a).- Tendrá un superficie mínima de local construido en edificación existente de 1.808,5 m² (130,35 m² en planta primera, 1.678,15 en planta baja, identificado en la documentación gráfica como D1), además del Acceso principal existente a este local, en su estado actual, de 39,53 m²

(identificado en la documentación gráfica como D2) y el Acceso de nueva creación desde la Plaza de 107,75m² (51,98+55,77 identificado en la documentación gráfica como D3 y D4). En caso de que la superficie finalmente cedida resultara superior, ello no supondrá un recálculo a la baja de las obligaciones del promotor, al considerarse el estándar de 23m²/115m²C como un mínimo.

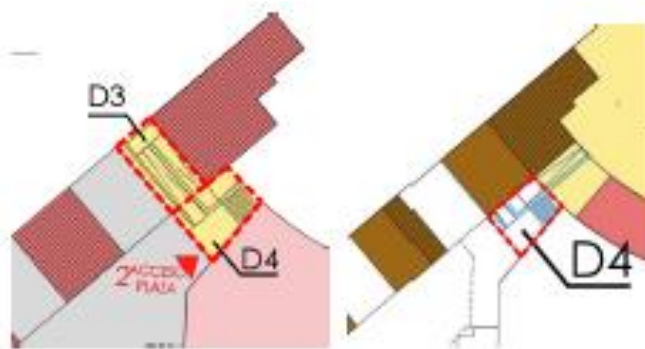
b).- Se entregará en su estado actual y contará con todas las acometidas previstas en el edificio, de saneamiento, abastecimiento, ventilación, electricidad, telecomunicaciones y gas (acometida en arqueta en vía pública).

c).- La propiedad, deberá asumir como gasto de urbanización, el costo que conlleve la formalización ante notario, de la escritura pública de cesión del edificio anteriormente mencionado, a favor del Ayuntamiento de Pamplona, así como los honorarios de inscripción de tal cesión en el Registro de la Propiedad.

d) El promotor entregará, a su costa, al Ayto. el equipamiento público con los siguientes accesos:

_ Acceso Principal en su estado actual (identificado en la documentación gráfica como D2).

_ Acceso de nueva creación desde la Plaza que constará de vestíbulo con rampa y escaleras (identificado en la documentación gráfica como D3 y D4) y que el promotor deberá entregar construido a su cargo. Deberá ser un acceso accesible según la normativa de accesibilidad vigente y estar construido con calidades similares a las del edificio existente. Se adjunta un esquema orientativo y no vinculante de la ordenación y de las obras a realizar del acceso desde la plaza.



e) Otras condiciones de cesión del local dotacional público:

_ Dispondrá de acometidas de saneamiento, abastecimiento, ventilación, electricidad, telecomunicaciones y gas (acometida en arqueta en vía pública).

_ Se ejecutará a cargo del promotor las obras necesarias para independizar locales, tanto verticalmente como horizontalmente.

_ La cubierta de la cesión pública que se mantiene, se reparará solamente en lo que respecta a la eliminación de las actuales goteras.

_ Dispondrá de conductos hasta cubierta: en los portales de vivienda más próximos a la cesión (uno en Calle Tafalla y otro en Calle Sangüesa) se prevé la dotación de 2 conductos hasta cubierta por portal (uno de diámetro 400 mm y otro de 300 mm).

_ Cuota de participación en gastos de mantenimiento de elementos comunes serán los mínimos posibles y se concretarán en la constitución del complejo inmobiliario.

- Costes de escrituración, notaría, registros, etc., serán de cuenta de la propiedad.

Las obras complementarias de urbanización de todos los espacios no edificables en altura y que resulten ser de uso público, se ejecutarán a la vez que se construyen los edificios que deben situarse sobre la parcela y sótano del subsuelo de la misma de tal forma que toda la urbanización correspondiente a dichos espacios públicos, deberá quedar finalizada para el momento en que se obtenga la Licencia de Primera Ocupación de los edificios residenciales a situar en la parcela.

La conservación y mantenimiento de dicha urbanización superficial será obligación del Ayuntamiento de Pamplona desde la superficie hasta estructura del garaje, siendo responsabilidad de la propiedad el mantenimiento de dicha estructura, incluida la impermeabilización del garaje.

Actualmente el artículo 17 de la Normativa urbanística, dispone textualmente:

Aprobado definitivamente el PEAU y publicada su normativa urbanística, en el plazo máximo de dos meses se solicitará licencia de parcelación urbanística para la segregación de las dos parcelas resultantes con sus correspondientes determinaciones urbanísticas e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Previamente al otorgamiento de la licencia de parcelación urbanística y por tanto, a la inscripción registral de la misma, se procederá al abono del equivalente económico de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento para posibilitar la inscripción registral de la totalidad del aprovechamiento lucrativo en favor de la propiedad, recogiendo a su vez la obligación de la cesión dotacional construida gratuita y la constitución de complejo inmobiliario en la parcela urbanística 292-1.

Otorgada la licencia de parcelación urbanística e inscritas las parcelas en el registro, en el plazo máximo de seis meses se solicitarán las licencias municipales de obras de todas las viviendas protegidas y libres, así como la licencia de actividades clasificadas de garaje.

Dada la ubicación de los garajes en el subsuelo de la parcela 292-2 resulta obligada la ejecución simultánea del garaje y las viviendas libres, sin perjuicio de la previa ejecución de las viviendas protegidas, por lo que podrá otorgarse licencia de primera ocupación, previo otorgamiento de las cédulas de calificación definitiva de las viviendas protegidas, previamente al otorgamiento de las licencias de primera ocupación de las viviendas libres y licencia de apertura de garaje. En ningún caso podrá otorgarse la licencia de primera ocupación de las viviendas libres antes de haberse otorgado la de las viviendas protegidas.

Sobre la parcela urbanística 292-1, se constituirá un complejo inmobiliario compuesto por la superficie privada y la pública de cesión gratuita construida al Ayuntamiento de Pamplona, con

los condicionantes recogidos en el artículo anterior, incluidos los accesos a la dotación pública previstas en la parcela urbanística 291.2.

La plaza de uso público, es la “tapa” del garaje privado, por tanto se ejecutará previa o simultáneamente a la edificación de vivienda libre y deberá ser recibida por el Ayuntamiento para su conservación, previamente al otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la vivienda libre del edificio más próximo a la misma.

La entrega al Ayuntamiento de la edificación dotacional pública construida deberá producirse una vez comprobado por el Ayuntamiento que la edificación dotacional pública cumple las condiciones determinadas en el artículo anterior, y previa o simultáneamente a la suscripción del final de obra y al otorgamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas, sin perjuicio de que la obligación conste en la parcela urbanística y en el complejo inmobiliario a constituir en la parcela 292-1.

6. NORMATIVA MODIFICADA (PARTE DOCUMENTAL NORMATIVA)

Artículo 16. MODO DE ACTUACIÓN:

1. El ámbito constituye una actuación de dotación y por tanto asistemática, que se ejecutará a través de la presentación de proyectos de edificación, con sus anexos de obras complementarias de urbanización, de forma simultánea o posterior a la licencia de parcelación urbanística.

2. Previamente al otorgamiento de la licencia de parcelación urbanística y por tanto, a la inscripción registral de la parcelación urbanística, se procederá al abono del equivalente económico de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento para posibilitar la inscripción registral de la totalidad del aprovechamiento lucrativo en favor de la propiedad, recogiendo a su vez la obligación de la cesión dotacional construida y constitución de complejo inmobiliario o régimen de propiedad horizontal asimilado en la parcela 292-1.

3. Las superficies de cesión dotacional pública polivalente (identificadas en la documentación gráfica como D1+D2+D3+D4), cuya propiedad debe cederse obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento se grafían en el plano adjunto P1 801 D2003 y se entregaran al Ayuntamiento a través de la constitución de un complejo inmobiliario, o régimen de propiedad horizontal asimilado, que defina y adjudique al Ayuntamiento dichas superficies, con las mínimas servidumbres, limitaciones y participación en responsabilidades y elementos comunes, por lo que requerirá la previa conformidad del Ayuntamiento de Pamplona en cuanto a las condiciones físicas y jurídicas del local dotacional público.

4. Dado que en ejecución del P.E.A.U, debe procederse a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Pamplona de la edificación construida con destino dotacional público debe reflejarse esta obligación, también, en la constitución del complejo inmobiliario o régimen de propiedad horizontal asimilado. El complejo inmobiliario o régimen de propiedad horizontal asimilado estará compuesto por la superficie privada y la pública de cesión gratuita construida al

Ayuntamiento de Pamplona, con los condicionantes recogidos en el párrafo 5 de este artículo, incluidos los accesos a la dotación pública previstas en las parcelas urbanísticas 292.1 y 2., y sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.



5. Las condiciones para la cesión son las siguientes:

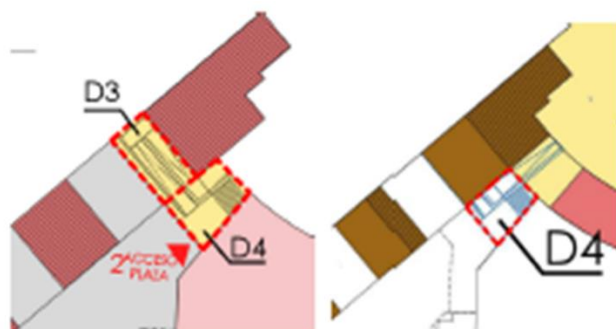
a) Tendrá un superficie mínima de local construido en edificación existente de 1.808,5 m² (130,35 m² en planta primera, 1.678,15 en planta baja, identificado en la documentación gráfica como D1), además del acceso principal existente a este local, en su estado actual, de 39,53 m² (identificado en la documentación gráfica como D2) y el acceso de nueva creación desde la Plaza de 107,75m² (51,98+55,77 identificado en la documentación gráfica como D3 y D4). En caso de que la superficie finalmente cedida resultara superior, ello no supondrá un recálculo a la baja de las obligaciones del promotor, al considerarse el estándar de 23m²/115m²C como un mínimo.

b) Se entregará en su estado actual y contará con todas las acometidas previstas en el edificio, de saneamiento, abastecimiento, ventilación, electricidad, telecomunicaciones y gas (acometida en arqueta en vía pública).

c) La propiedad, deberá asumir como gasto de urbanización, el costo que conlleve la formalización ante notario, de la escritura pública de cesión del edificio anteriormente mencionado, a favor del Ayuntamiento de Pamplona, así como los honorarios de inscripción de tal cesión en el Registro de la Propiedad.

d) El promotor entregará, a su costa, al Ayuntamiento el equipamiento público con los siguientes accesos:

- Acceso Principal en su estado actual (identificado en la documentación gráfica como D2).
- Acceso de nueva creación desde la Plaza que constará de vestíbulo con rampa y escaleras (identificado en la documentación gráfica como D3 y D4) y que el promotor deberá entregar construido a su cargo. Deberá ser un acceso accesible según la normativa de accesibilidad vigente y estar construido con calidades similares a las del edificio existente. Se adjunta un esquema orientativo y no vinculante de la ordenación y de las obras a realizar del acceso desde la plaza.



e) Otras condiciones de cesión del local dotacional público:

- Dispondrá de acometidas de saneamiento, abastecimiento, ventilación, electricidad, telecomunicaciones y gas (acometida en arqueta en vía pública).
- Se ejecutará a cargo del promotor las obras necesarias para independizar locales, tanto verticalmente como horizontalmente.
- La cubierta de la cesión pública que se mantiene, se reparará solamente en lo que respecta a la eliminación de las actuales goteras.
- Dispondrá de conductos hasta cubierta: en los portales de vivienda más próximos a la cesión (uno en Calle Tafalla y otro en Calle Sangüesa) se prevé la dotación de 2 conductos hasta cubierta por portal (uno de diámetro 400 mm y otro de 300 mm).
- Cuota de participación en gastos de mantenimiento de elementos comunes serán los mínimos posibles y se concretarán en la constitución del complejo inmobiliario o régimen de propiedad horizontal asimilado.
- Costes de escrituración, notaría, registros, etc., serán de cuenta de la propiedad.

La edificación dotacional construida reflejada en el complejo inmobiliario o régimen de propiedad horizontal asimilado se entregará de forma gratuita al Ayuntamiento de Pamplona, una vez comprobado por el Ayuntamiento que cumple las condiciones señaladas, previa o simultáneamente a la suscripción del final de obra y al otorgamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas.

6. Las obras complementarias de urbanización de uso público (identificadas en la documentación gráfica como S1+S2+S3+S4) se incorporarán como anexos de obras de urbanización a los correspondientes proyectos de edificación, siendo a cargo de la propiedad, para su posterior recepción por el Ayuntamiento.

Las obras complementarias de urbanización de todos los espacios no edificables en altura y que resulten ser de uso público, se ejecutarán a la vez que se construyen los edificios que deben situarse sobre la parcela y sótano del subsuelo de la misma de tal forma que toda la urbanización correspondiente a dichos espacios públicos, deberá quedar finalizada para el momento en que se obtenga la Licencia de Primera Ocupación de los edificios residenciales a situar en la parcela.

La conservación y mantenimiento de dicha urbanización superficial será obligación del Ayuntamiento de Pamplona desde la superficie hasta estructura del garaje, siendo

responsabilidad de la propiedad el mantenimiento de dicha estructura, incluida la impermeabilización del garaje.

Artículo 17. PLAZOS:

1. Aprobado definitivamente el PEAU y publicada su normativa urbanística, en el plazo máximo de dos meses se solicitará licencia de parcelación urbanística para la segregación de las dos parcelas resultantes con sus correspondientes determinaciones urbanísticas e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Previamente al otorgamiento de la licencia de parcelación urbanística y por tanto, a la inscripción registral de la misma, se procederá al abono del equivalente económico de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento para posibilitar la inscripción registral de la totalidad del aprovechamiento lucrativo en favor de la propiedad, recogiendo a su vez la obligación de la cesión dotacional construida gratuita y la constitución de complejo inmobiliario o régimen de propiedad horizontal asimilado en la parcela urbanística 292-1.

2. Otorgada la licencia de parcelación urbanística e inscritas las parcelas en el registro, en el plazo máximo de seis meses se solicitarán las licencias municipales de obras de todas las viviendas protegidas y libres, así como la licencia de actividades clasificadas de garaje.

3. Dada la ubicación de los garajes en el subsuelo de la parcela 292-2 resulta obligada la ejecución simultánea del garaje y las viviendas libres, sin perjuicio de la ejecución de las viviendas protegidas

4. La plaza de uso público, es la “tapa” del garaje privado, por tanto se ejecutará previa o simultáneamente a la edificación de vivienda libre y deberá ser recibida por el Ayuntamiento para su conservación, previamente al otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la vivienda libre del edificio más próximo a la misma.

5. Podrá otorgarse licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas, previo otorgamiento de las cédulas de calificación definitiva, con anterioridad al otorgamiento de las licencias de primera ocupación de las viviendas libres y licencia de apertura de garaje.

6. En ningún caso podrá otorgarse la licencia de primera ocupación de las viviendas libres sin que quede plenamente garantizada la ejecución de la urbanización correspondiente a las calles Tafalla y calle Sangüesa y de los porches que conectan la calle Tafalla con la nueva plaza (espacios S3 y S4) y la ejecución de los accesos a la dotación pública desde la plaza (D3 y D4) y las obras requeridas en la dotación que se han descrito en el apartado 5.e del artículo 16.

En este caso, las condiciones que deben cumplirse previamente a la concesión de la licencia de primera utilización de la Vivienda Libre son las siguientes:

- a.- Presentación de aval que garantice la ejecución de las obras complementarias de ejecución de la urbanización correspondientes a la calle Tafalla y calle Sangüesa, así como

de los porches de conexión con la plaza (S3 y S4), de las obras de acceso al dotacional (D2, D3 y D4), y de las actuaciones previstas en el dotacional que se describen en el apartado 5.e del artículo 16, por importe del 100 por cien del coste de las mismas incluyendo honorarios y el correspondiente IVA, y con un plazo de garantía de tres años.

b.- La cesión gratuita de la propiedad al Ayuntamiento de Pamplona y constitución de complejo inmobiliario o propiedad horizontal, correspondiente a la edificación dotacional publica construida, y sin perjuicio de la ejecución de las obras de urbanización y de las actuaciones previstas en el dotacional que se describen en el apartado 5.e del artículo 16 que deben ser garantizadas. Tras la cesión gratuita de la propiedad, el Ayuntamiento podrá hacer uso de la misma si se dan las condiciones de seguridad y funcionalidad adecuadas.

Antes de transcurrir los tres años de garantía, sin haber sido otorgada la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas, el Ayuntamiento conminará a la ejecución de las obras garantizadas y caso de no realizarse procederá de forma subsidiaria a la ejecución del aval y recibirá las obras de urbanización que estén pendientes de recibir.

CONCLUSIÓN

Como se ha justificado en la Memoria la presente modificación alcanza de forma parcial a la redacción de los arts. 16 y 17 de la Normativa Urbanística del PEAU, estableciendo los requisitos necesarios para que, garantizada la completa ejecución y cesión de los espacios dotacionales y obras de urbanización, pueda otorgarse la licencia de primera ocupación de las viviendas libres, sin que todavía se haya otorgado la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas, todo ello dado que el espíritu de la vinculación de licencias previstas por el PEAU se ha cumplido una vez que la cooperativa promotora de las viviendas protegidas de la Parcela 292.1 cuenta tanto con la calificación provisional de proyecto como con licencia de edificación, además de haberse cumplido con el abono del equivalente económico de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento, mediante la obligación de la cesión dotacional construida y mediante la ejecución de las obras de urbanización de la unidad básica 292.

En consecuencia se trata de una modificación de Normativa de alcance estrictamente jurídico y relativo a la programación de las actuaciones edificatorias, determinaciones de carácter pormenorizado, por lo que la presente modificación no requiere de proceso de participación del art. 7 del DFLg 1/2017 al no preverse actuaciones de nueva urbanización.

Dado su objeto, tampoco requiere de informes preceptivos de otras administraciones públicas sectoriales, ni suministradores de servicios, al no modificarse, ni los usos, ni las alturas, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento, ni el número de viviendas, ni ninguna otra determinación urbanística, que todas ellas se mantienen en los mismos términos a que se aprobó el PEAU vigente.

Tan es así que las licencias municipales de actuación se encuentran concedidas y en ejecución, por lo que no se precisa informe sectorial, ni estudio complementario alguno.

ANEXOS

7. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tal y como se ha señalado el alcance de la presente modificación alcanza de forma parcial a la redacción de los artículos 16 y 17 de la Normativa Urbanística del PEAU, estableciendo los requisitos necesarios para que, garantizada la ejecución de las viviendas protegidas y la completa ejecución y cesión de los espacios dotacionales y obras de urbanización, pueda otorgarse la licencia de primera ocupación de las viviendas libres, sin que todavía se haya otorgado la licencia de primera ocupación de las viviendas protegidas en ejecución.

En consecuencia, se trata de una modificación de Normativa de alcance estrictamente jurídico y relativo a la programación de las actuaciones edificatorias por lo que la presente modificación no requiere del proceso de participación previa recogido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 al no preverse actuaciones de nueva urbanización.

8. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Atendiendo al objeto señalado de la modificación, no afecta ni requiere en consecuencia un estudio de movilidad, más allá de la organización de la obra que se desarrolle según su programa de ejecución.

En consecuencia, no genera afección alguna a la movilidad actual.

9. IMPACTO DE GENERO

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.

A nivel global, con esta modificación, no se plantea un nuevo modelo de ciudad a través de este instrumento urbanístico, criterios de edificabilidad o características de los espacios y la relación

entre ellos. La modificación de planeamiento que se propone consiste únicamente en la modificación de la programación en lo referente al otorgamiento de las licencias de primera ocupación de las viviendas libres y protegidas.

Teniendo en cuenta el objeto de este documento urbanístico, su afectación sobre la población de carácter nulo y poco cercana a la afectación de las políticas de género, sin incidencia ni repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar o reducir las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad, no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, motivo por el cual no se planteas medidas para evitar o neutralizar impactos inexistentes.

Por las mismas razones, no se entienden afectados ámbitos como la gobernanza o influencia en las normas sociales a la hora de incorporar acciones y medidas de género.

En todo caso esta modificación se ha redactado desde los criterios de lenguaje no sexista.

10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El artículo 56 del TRLOTU dispone que “Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a los trámites de evaluación ambiental cuando así lo disponga la legislación ambiental aplicable.”

La Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental, establece que la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental se rigen, en lo que se refiere a planes, programas, proyectos y actividades, por la tramitación y por los principios generales dispuestos en la normativa básica. A tal efecto, el artículo 8.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental 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, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, 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, se pretende únicamente la modificación de una determinación para la fase de licencia de primera utilización que no contiene ninguna afección ambiental.

En consecuencia, considerando el objeto de la presente modificación y de acuerdo al artículo 6, Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se considera que este documento urbanístico NO es objeto de evaluación ambiental estratégica, ya que no se corresponde con los requisitos del citado artículo.

11. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

10.1 Viabilidad Económica

El estudio económico financiero o de viabilidad económica debe prever el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, sin que sea necesario prever las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del instrumento urbanístico.

El alcance y especificidad del estudio económico financiero es distinto en función del instrumento de planeamiento de que se trate, siendo más genérico en el caso de instrumentos de ordenación general mientras que los Planes de desarrollo, Planes Parciales y Especiales han de concretar con mayor grado de precisión los medios o recursos de los que se dispone y realizar una singularizada adscripción de los mismos a la ejecución de la ordenación prevista

Considerando el objeto y alcance meramente jurídico de la presente modificación no es necesaria la elaboración de un estudio económico financiero, dado que no se prevén inversiones ni es necesario en consecuencia evaluar la capacidad para asegurar su financiación.

10.2 Sostenibilidad Económica

La sostenibilidad económica responde a la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la

suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

La memoria de sostenibilidad económica está asociada por tanto a dos aspectos distintos, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Se ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate, motivo por lo que no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

Considerando el objeto y alcance de la presente modificación no supone ningún aumento de cargas para el Ayuntamiento ya que del objeto la misma no se deriva, respecto al documento modificado, ningún aumento de espacios libres, dotaciones, ni viarios que el Ayuntamiento deba mantener, por lo que debe concluirse que no afecta a la sostenibilidad económica de ninguna Administración Pública.

12. IMPACTO POR RAZÓN DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD

La Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos, en su art. 25 establece que “en los procedimientos de aprobación de los proyectos de leyes forales y de disposiciones reglamentarias se incluirá con carácter preceptivo un informe sobre el impacto por razón de accesibilidad y discapacidad de las medidas que se establezcan en las mismas. (...)”

Además, la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal incluye en su ámbito de aplicación los espacios públicos urbanizados, las infraestructuras y la edificación, y señala en su artículo 14.2 que “los instrumentos de ordenación urbanística, los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán incluir un apartado justificativo del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, teniendo en cuenta la vinculación del sector afectado con los sectores limítrofes. Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones de accesibilidad, se motivará este extremo, debiendo adoptarse los correspondientes ajustes razonables.”

Teniendo en cuenta el objeto de la presente modificación no se prevé en este documento urbanístico ninguna disposición reglamentaria ni ordenación detallada que afecte a la accesibilidad ni a la discapacidad.

13. ANÁLISIS DE 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), de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

No obstante, del objeto y alcance de la modificación se concluye que no tiene afección alguna.

14. TELECOMUNICACIONES

La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones establece en su artículo 50 que *“Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.*

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la presente ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.”

Teniendo en cuenta el objeto y alcance del presente documento urbanístico puede concluirse que no afecta al despliegue de la red de telecomunicaciones, con independencia de las determinaciones del documento modificado que, en esta materia, no se ven afectados, y en consecuencia no tienen referencias, directa o indirectas que afecten a materia de telecomunicaciones.

15. IDENTIDAD DE PARCELAS AFECTADAS Y PROPIETARIOS O TITULARES

Según señala el artículo 70 ter de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, “Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

El objeto de la presente modificación no contempla incrementos de edificabilidad, de densidad ni modificación del uso del suelo, sino exclusivamente la modificación de una determinación para la fase de concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones contempladas en el PEAU, y, por tanto, no procede justificar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

Pamplona Iruña Julio 2025

Redactor:

Fdo. D. HÉCTOR M. NAGORE SORABILLA

Nagore abogados & asociados
Héctor Nagore Sorabilla
Luis Irisarri Nagore

Promotor:

Fdo. D. IÑIGO OLLO URIBE

“RESIDENCIAL MARISTAS, S.COOP.”

Presidente de la Cooperativa de Viviendas, en virtud de nombramiento realizado en Asamblea General de la cooperativa, con fecha 8 de junio de 2022 provista de Número de Identificación Fiscal número F-71436406, inscrita en el Registro de cooperativas de Navarra.