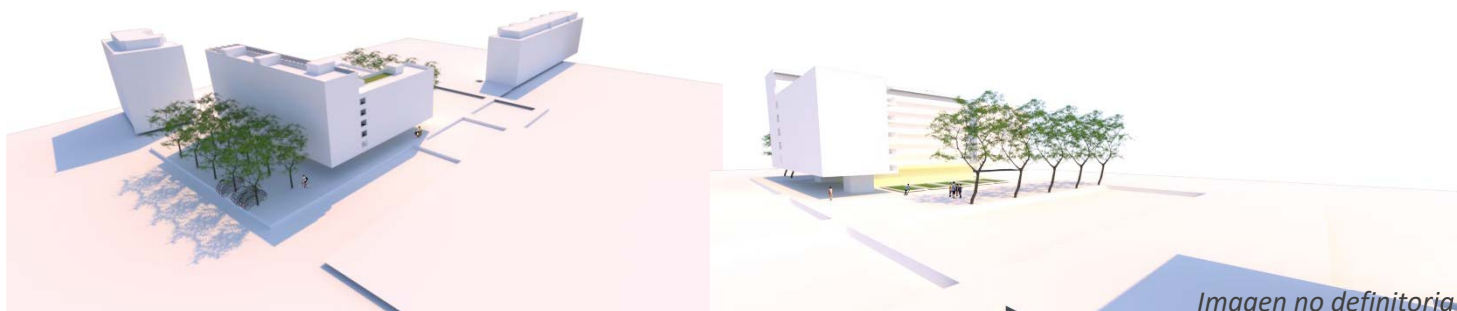
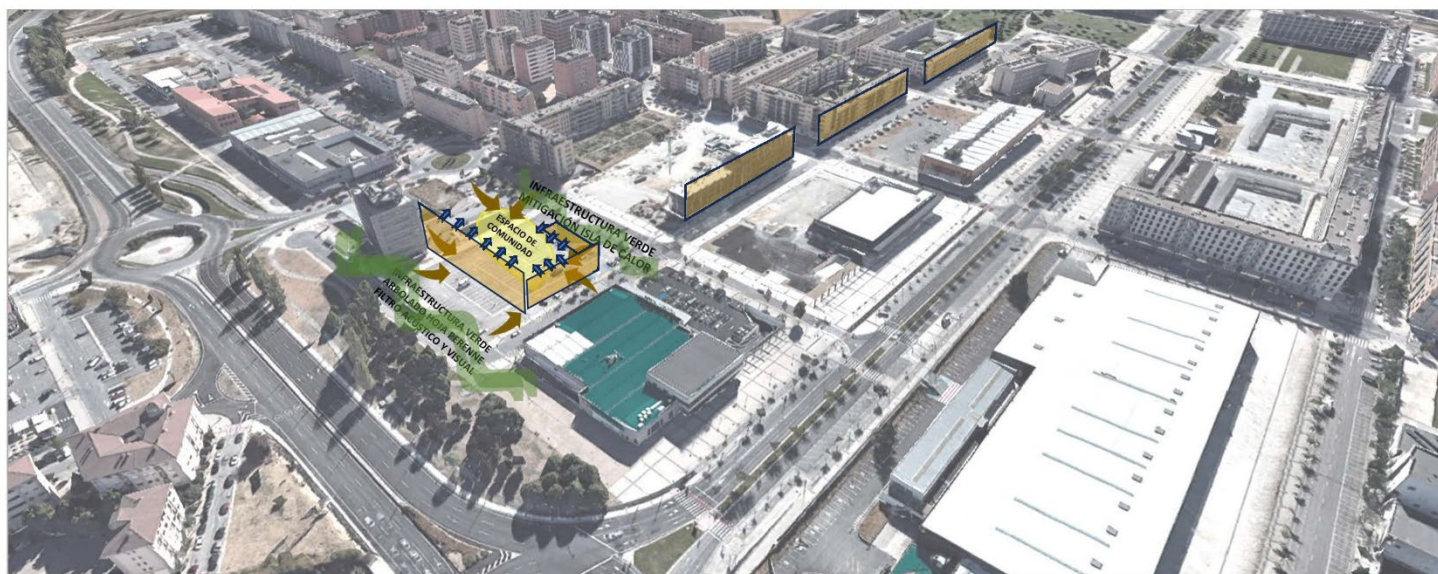




PLAN DE PARTICIPACIÓN del Plan Especial de Actuación Urbana PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI – EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (parcela urbana 35 del polígono 7 de Pamplona).



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI
PLAN DE PARTICIPACIÓN

PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.



Imagen no definitiva

PLAN DE PARTICIPACIÓN para la redacción del PEAU.

ÍNDICE

- A1.1. Contextualización.
 - A1.2. Objetivos del proceso participativo
 - A1.3. Identificación de agentes clave y convocatoria.
 - A1.4. Proceso de participación
 - A1.5. Conclusiones del proceso participativo
-

CONTENIDO TÉCNICO PARA SOMETER A PARTICIPACIÓN

- A.2.1. Objeto, marco normativo y ámbito de actuación del PEAU.
 - A.2.2. CRITERIOS DE TRANSFORMACIÓN
 - A.2.3. Alternativas propuestas y determinaciones urbanísticas.
 - o A2.3.0. ALTERNATIVA 0.
PLANOS P1, P2 Y P3
 - o A2.3.1. ALTERNATIVA 1. (PLANOS P4.1 Y P4.2)
 - o A2.3.2. ALTERNATIVA 2. (PLANOS P5.1 Y P5.2)
 - o A2.3.3. ALTERNATIVA 3. (PLANOS P6.1 Y P6.2)
 - o A2.3.4. ALTERNATIVA 4. (PLANOS P7.1 Y P7.2)

RESUMEN DE ALTERNATIVAS PROPUESTAS Y CUADRO DE ESTIMACIONES
 - A.2.4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
-

ANEXO 1 Antecedentes y demandas.

ANEXO 2 Diseño de la sesión.

A1.1. Contextualización.

Siendo el promotor del PEAU la Gerencia del Ayuntamiento de Pamplona, la cual ha seleccionado la propuesta técnica que se somete a este proceso participativo para la redacción del mismo y con carácter previo a la redacción de la documentación para aprobación inicial, se someten las alternativas propuestas a contraste por la ciudadanía de acuerdo al artículo 7 de la LF1/2017 y con el objetivo de darlo a conocer y recabar las percepciones y aportaciones que de ellas se puedan recoger. En este contexto y con esta finalidad se realiza este proceso participativo.

Realizada una primera reunión celebrada el 11 de junio de 2025 entre la gerencia de urbanismo, los técnicos de participación y la redactora del PEAU y una segunda el 3 de julio, se evalúan las directrices que van a definir el presenta Plan de Participación.

El proceso de participación someterá a la reflexión y aportaciones y sugerencias la comparativa del estado actual de la normativa vigente y sus previsiones con respecto las alternativas para su transformación, estableciendo conceptos para la reflexión en cuanto al modo en que las alternativas desarrollan las posibilidades de ordenación del ámbito.

Se realizará un taller participativo en el que se expondrán las alternativas con dos ejercicios para el desarrollo participado del mismo y posteriormente se abrirá un proceso de aportaciones on-line de aproximadamente 20 días (a través de <https://decide.pamplona.es> según CUESTIONARIO de este mismo documento, cuyas respuestas se enviarán a gerenciadeurbanismo@pamplona.es). Y estás a su vez se trasladarán a la redactora para poder recabar las conclusiones en un informe de conclusiones valoradas que formará parte del documento para su posterior aprobación inicial del PEAU y que será consultable asimismo en <https://decide.pamplona.es>

Tras la finalización del plazo de aportaciones on-line a través de la plataforma decide.pamplona y su traslado a la gerencia gerenciadeurbanismo@pamplona.es y a través de esta, a la redactora encargada con objeto de su valoración y redacción del informe de conclusiones. La gerencia de urbanismo decidirá si procede hacer una sesión de devolución y cuál es el momento oportuno para la misma de acuerdo a los plazos de redacción y aprobación del documento PEAU. En todo caso el informe de conclusiones se colgarán en la web <https://decide.pamplona.es>

Una vez recabadas las conclusiones y valoradas, se formulará la redacción del PEAU para aprobación inicial y seguirá su tramitación de acuerdo al artículo 72 de la LF1/2017, sometiéndose en todo caso, tras aprobación inicial del documento, a exposición pública.

A.1.2. Objetivos del proceso participativo. Hacer un abordaje de cómo se valoran las diferentes alternativas propuestas para el PEAU a partir del conocimiento de la ciudadanía del barrio de sus virtudes y carencias y cómo las propuestas responden a los diferentes aspectos planteados, para tener un diagnóstico cualitativo de la percepción que se tiene de las propuestas.

A1.3. Identificación de agentes clave y convocatoria.

Siendo como se ha explicado, la gerencia de urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona la impulsora de este PEAU de iniciativa pública en tanto que la parcela objeto del ámbito es de propiedad municipal; por parte de la gerencia de urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, se contactará con los agentes clave en el barrio, considerando los contactos habituales para los procesos de participación análogos y las entidades propias del barrio y localizadas en el entorno, así como entidades relacionadas con la creación de vivienda: organismos públicos (Departamento de vivienda del Gobierno de Navarra, Nasuvinsa, ORVE, OTC Pamplona, colegios profesionales, asociaciones como Colectivo Urbanas, promotores y constructores, y ciudadanía.

Como entidades que operan en el barrio: Centro de Salud de Buztintxuri, Polideportivo, Comisión de gestión de centro comunitario, Asociación de vecinas y vecinos, Haritu Elkar Laguntza Sarea, Apyma Buztinkolore, Buztintxuriko Talde Feminista, Asociación Buztintxureando Txuri, Asociación Guratxuri, Red de Infancia, Asociación Buztintxureando Txuri, Asociación Unzutxiki Berri y responsables de áreas terciarias y comerciales próximas como Mercadona, Avanco, Lidl, entre otros etc...

La convocatoria se realizará por medios electrónicos por personal municipal y con cartelería en el lugar de celebración y lugares próximos al área objeto del PEAU, como son los usos colindantes terciarios y de oficinas.

A.1.4. PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

Se prevé una primera sesión participativa en un taller presencial explicando las alternativas y planteando áreas de reflexión in-situ según se explica en el apartado de DESARROLLO DE LA SESIÓN del Anexo 2. Diseño de la sesión. Una vez realizado este taller, se abrirá la posibilidad de realizar la aportaciones y sugerencias a través de la plataforma decide.pamplona <https://decide.pamplona.es/> en la que se incluirá el material de la sesión realizada fijando un plazo de 20 días desde su publicación.

Una vez recabadas tanto las aportaciones de la propia sesión como on-line, se evaluarán para su consideración en la redacción del PEAU y se redactará un informe de conclusiones valoradas que se incluirá en la documentación para aprobación inicial del PEAU. Queda a criterio municipal, la

exposición a través de una sesión de devolución que podrá realizarse coincidente la fase de exposición pública tras aprobación inicial o con carácter previo. No obstante se estará a la decisión que a este respecto se tome a nivel municipal.

En esta sesión, que se procede a desarrollar en el Anexo 2, se indagará en las necesidades de usos que puedan detectarse desde la ciudadanía complementarios al tejido de vivienda y a la formalización de las volumetrías previstas como alternativas y sus potencialidades.

A1.5. Conclusiones del proceso participativo

Una vez celebrada la sesión, se procederá a recabar las conclusiones y evaluar las decisiones que a partir de ellas se puedan derivar para trasladar al documento final de redacción del PEAU para aprobación inicial.

Se desarrolla en Anexo 1 los antecedentes y demandas detectadas y en Anexo 2, el diseño de la sesión de participación.

CONTENIDO TÉCNICO PARA SOMETER A PARTICIPACIÓN

- A.2.1. Objeto, marco normativo y ámbito de actuación del PEAU y antecedentes urbanísticos.
- A.2.2. Criterios de transformación.
- A.2.3. Alternativas planteadas para la propuesta.
- A.2.4. Determinaciones urbanísticas
- A.2.5. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

- **A.2.1. Objeto, marco normativo y ámbito de actuación del PEAU.**

Objeto.

Es objeto de la presente, el planteamiento del plan de participación para el desarrollo del Plan Especial de Actuación Urbana en el ámbito de la parcela 35 del polígono 7 de Pamplona en LA UNIDAD BÁSICA 22 (Manzana 22) DEL PLAN PARCIAL DEL BUZTINTXURI – EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA” al objeto de modificar el uso terciario de la parcela a residencial colectivo para vivienda protegida, de acuerdo al Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona, y plantear la nueva ordenación y previsiones de la parcela para su posterior desarrollo.

Marco Normativo

El contenido y tramitación del PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA atenderá al 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 (art. 7,61, 62, 72 y 77), así como la normativa sectorial de aplicación.

En virtud de la actualmente vigente LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO APROBADA POR DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017 en su artículo 77.6 de Procedimiento, subsección 2ª Vigencia y revisión de los planes: *“La modificación de las determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana”*.

Ámbito de Actuación del Plan Especial de Actuación Urbana. (en adelante PEAU)

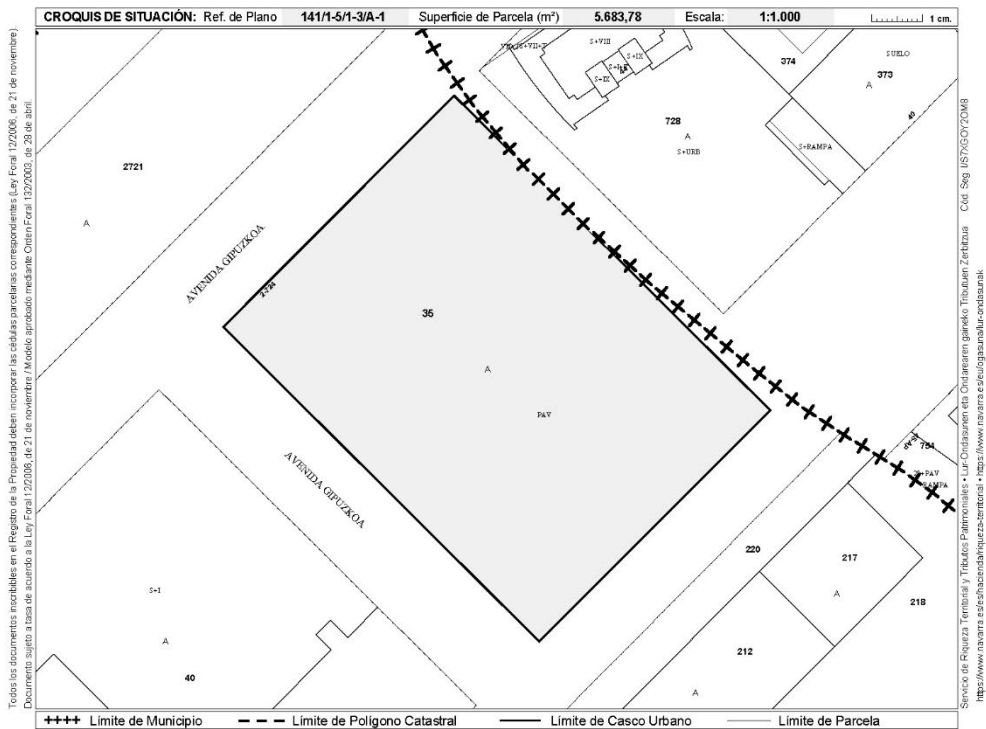
El ámbito del presente Plan Especial de Actuación Urbana se circunscribe a la parcela 35 del polígono 7 del municipio de Pamplona, en la que se denomina actualmente UNIDAD BÁSICA 22 (Manzana 22) del DEL PLAN PARCIAL DEL BUZTINTXURI – EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 31000000000263390TQ
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA Expedida 11/5/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
7	35	2	1	AV GIPUZKOA, 2-724 Bajo	Principal	Común	PAVIMENTO	2013



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.

- **Ortofoto de la zona y ubicación**



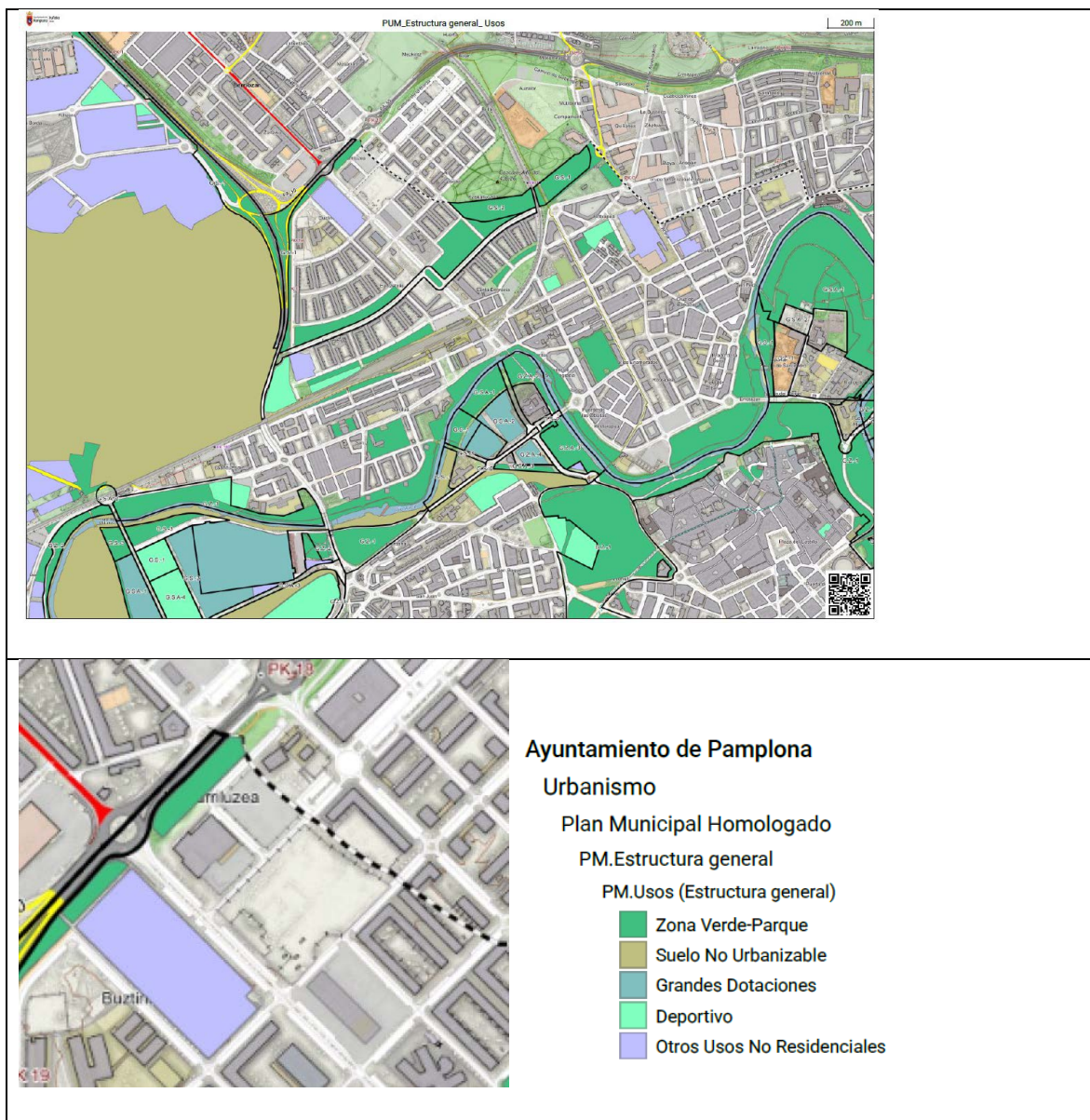
- **Imagen actualizada de la zona**

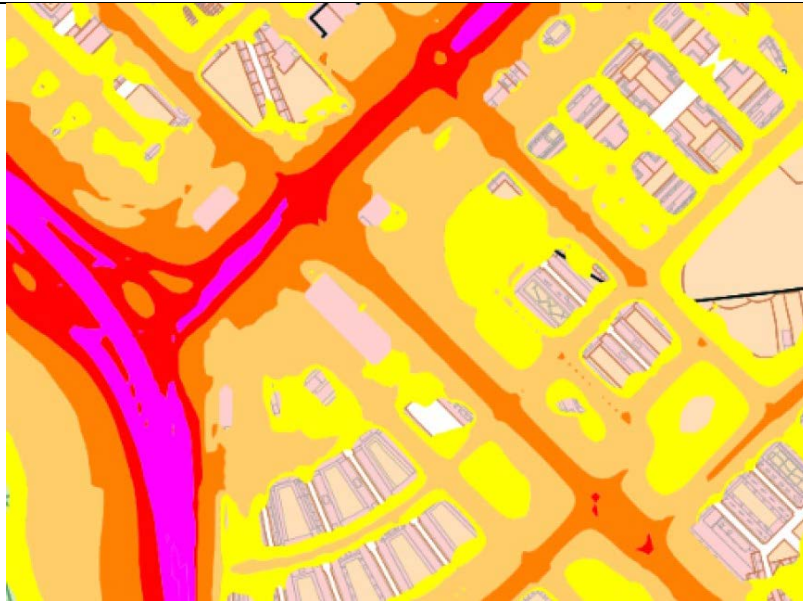


- Según se aprecia en el plano catastral y ortofotografía de una forma muy clara, la parcela es un solar urbanizado libre de edificación que se sitúa en el borde urbano y linda por el norte con la Avenida de Gipúzcoa y ronda norte, que recorre la zona entre Berriozar y Pamplona y por el Este con el continuo urbano de Nuevo Artica en una franja de usos terciarios y zonas arboladas en el extremo Norte de la trama urbana residencial.
- Actualmente está urbanizada y contiene un aparcamiento en superficie puesto que está completamente libre de edificación. La urbanización exterior de la parcela está consolidada, con todas las infraestructuras urbanas ejecutadas en el perímetro de la parcela. Siendo el ámbito afectado por el presente Plan Especial de Actuación Urbana, un solar de suelo urbano consolidado.
- Actualmente de uso terciario según determinaciones que se explican en el apartado de determinaciones urbanísticas vigentes. Cumple con las condiciones establecidas por el art. 90 de la Ley foral 1/2017 para considerarse suelo urbano para la que el presente PEAU supone una modificación del uso previsto. Se evaluará no obstante la transformación que supone respecto de la reparcelación aprobada y la incidencia en lo relativo a su consideración o no como actuación de dotación.

- **CONDICIONANTES DEL ENTORNO.**

Usos generales del suelo PUM Pamplona. Linda con usos no residenciales y zonas verdes de entidad municipal por su situación de borde urbano.





Mapa de ruido_aglomeracion

IDENA

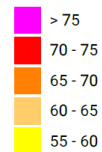
Medio Ambiente

Ruido ambiental

Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona

Mapas Estratégicos de Ruido (MER). Fase 4

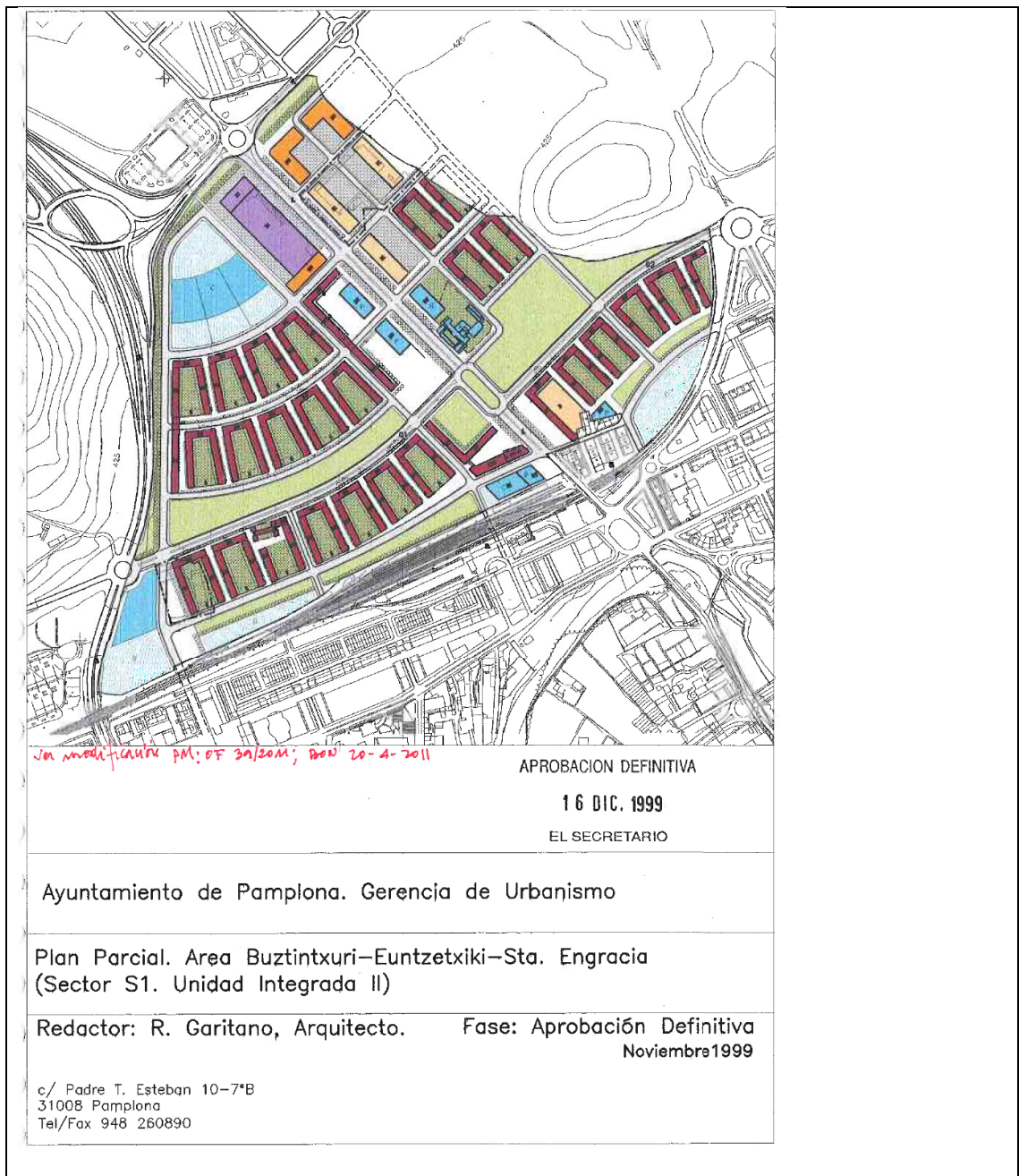
Mapa de Ruido Total de la Aglomeración de la Comarca de Pamplona. Ldía. Fase 4



Considerada actualmente como zona acústica terciaria, requerirá de ciertas medidas de mejora para adecuarse a la residencial, con una estrategia frente al ruido, lo cual se expone en la propuesta – la ordenación propuesta, mantiene una franja de borde arbolada como medida de transición con la ronda.

- **Antecedentes urbanísticos**

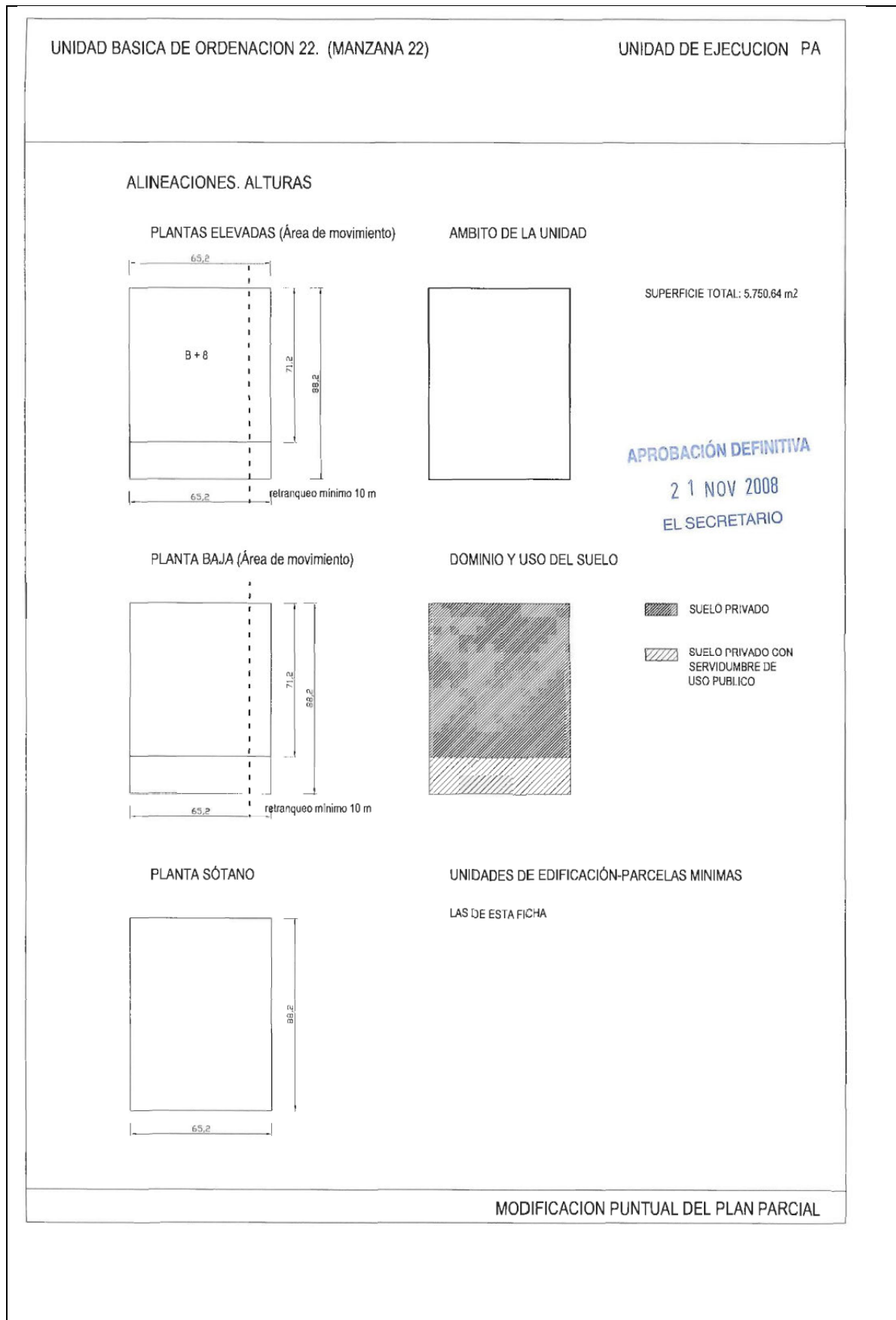
Parcela incluida dentro del sector S1 de la Unidad Integrada II- se adjunta ficha urbanística del Plan Parcial del sector que fue posteriormente modificada. Determinaciones previas a la modificación vigente.

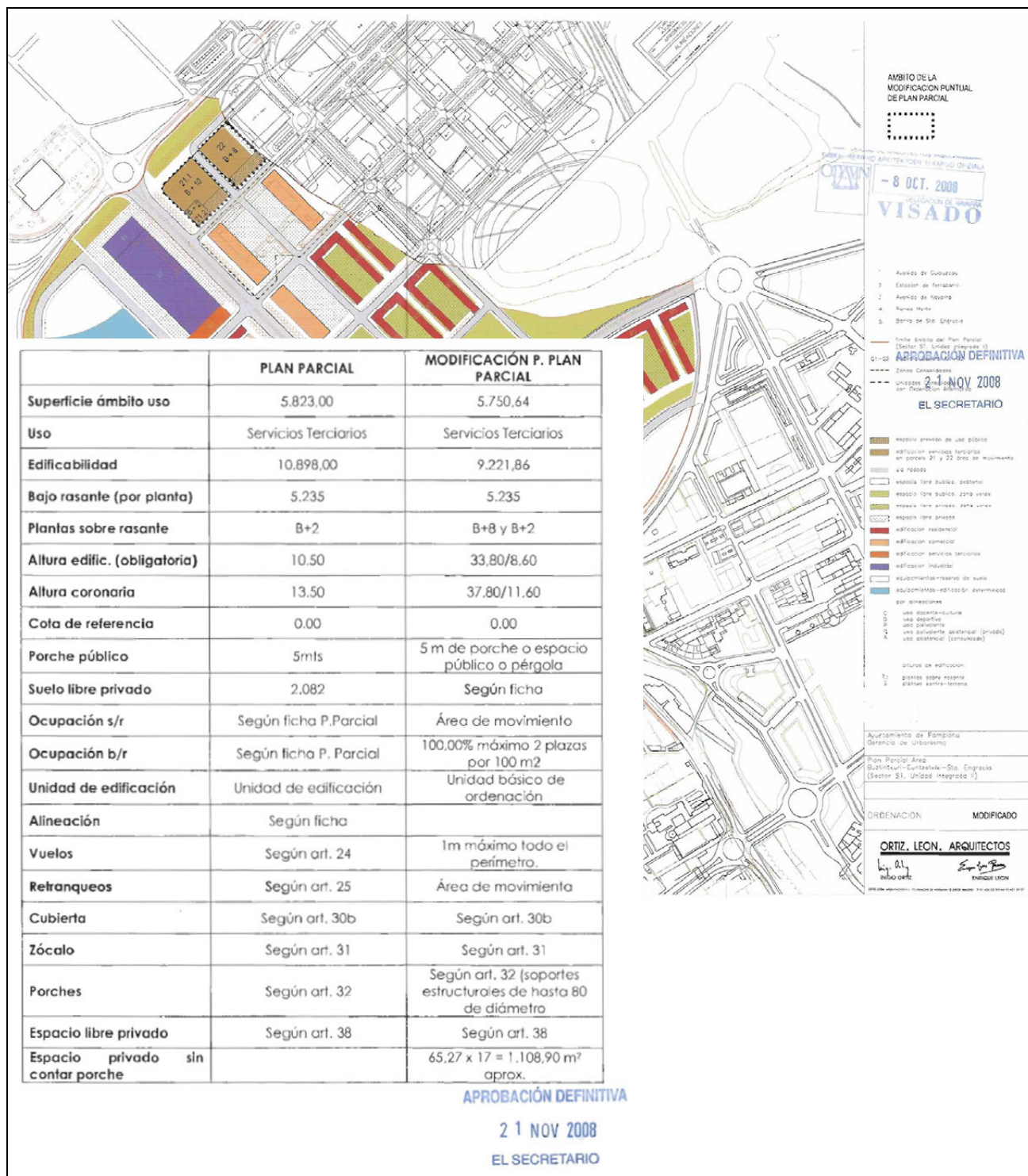


- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUALMENTE VIGENTE

Actual normativa vigente tras la aprobación de la modificación del Plan Parcial en el ámbito de la manzana 22 del sector, desde nov 2008.

UNIDAD BASICA DE ORDENACION 22. (MANZANA 22)	UNIDAD DE EJECUCION PA
SUPERFICIE UNIDAD: 5.750,64 m ² USO PORMENORIZADO: TERCARIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA: USOS TERCARIOS 9.221,86 m ² GARAJE 5.235 m ² / PL MINIMO SUELO LIBRE PRIVADO 2.082 m ²
USOS DETALLADOS a B + 8 retranqueo mínimo 10 m b c retranqueo mínimo 10 m g PLANTAS ELEVADAS USOS TERCARIOS a: área de movimiento PLANTA BAJA USOS TERCARIOS b: área de movimiento SUELO PRIVADO DE USO PUBLICO c: espacio privado de uso público hasla alineación con parcela T, PP Mogotes, Artica alineación con parcela T, PP Mogotes, Artica PLANTA SÓTANO GARAJE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA POR PLANTA 5.235 m² / PL g: a definir su situación en el proyecto de edificación APROBACIÓN DEFINITIVA 21 NOV 2008 EL SECRETARIO	
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL	





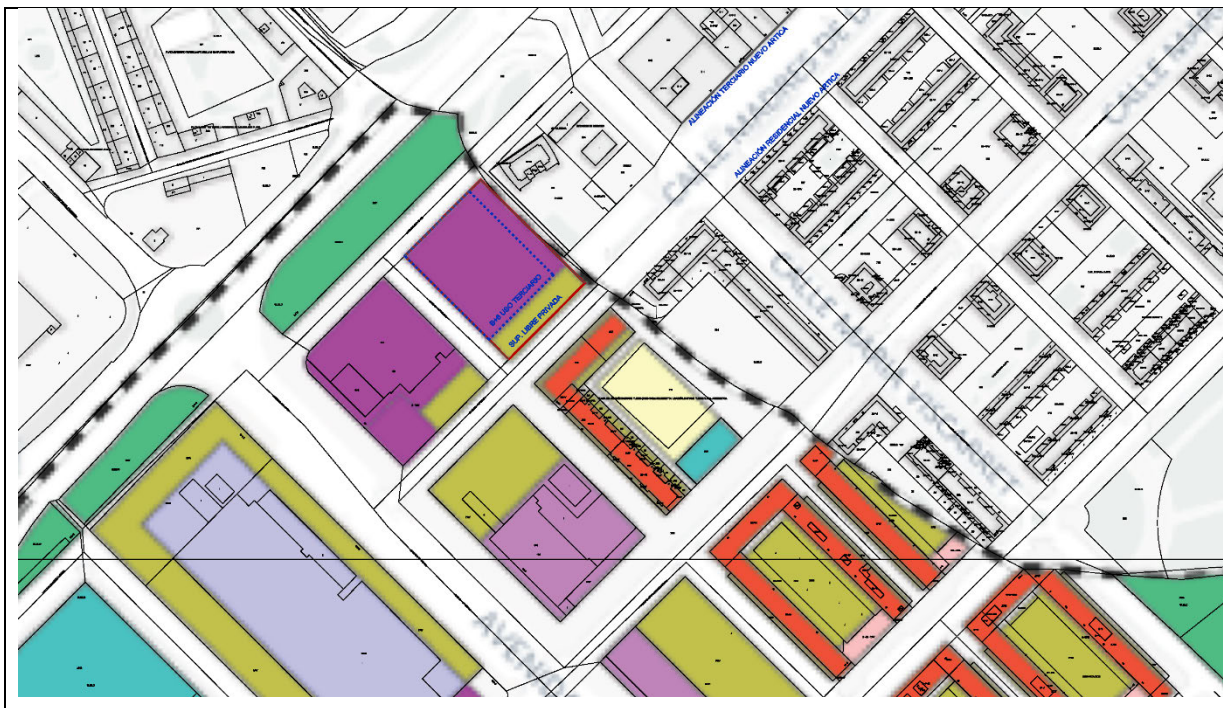
Se observa de la comparativa de determinaciones del Plan Parcial – Modificación PP que, aun habiéndose modificado las determinaciones de edificabilidad, ocupación de parcela, alturas previstas, etc, los datos arrojan que se mantiene el uso terciario dejando una franja de suelo como cesión de uso público y en ambos casos la mayor parte de la parcela resulta privada con una pequeña franja de servidumbre de uso público.

PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZINTXURI
PLAN DE PARTICIPACIÓN

PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.

determinaciones	PP (ANTERIOR)	Modificación PP (VIGENTE)
Alturas máximas	B+2	B+8
Edificabilidad uso terciario	10.898 m2	9221,85 m2
Sup. Garaje en sótano	5.235 m2	5.235 m2
Sup. Suelo libre privado cesión uso público	2.082 m2	2.082 m2



La modificación del PP eleva las alturas de la edificación, reduciendo ligeramente la edificabilidad y por tanto flexibilizando el modo en el que la edificación ocupa la parcela.

En ambos casos se prima la condición de borde terciario pero con diferentes estrategias de implantación.

Esta parcela, resultante por tanto de la Modificación Proyecto de Reparcelación del sector Buztintxuri-Eutzetxiki Santa Engracia unidad PA, y cuyo propietario es el Ayuntamiento de Pamplona, proviene de la Reparcelación aprobada por acuerdo de JOB de 15 de enero de 2.013. Dicha documentación se revisará con objeto de la correcta redacción del PEAU.

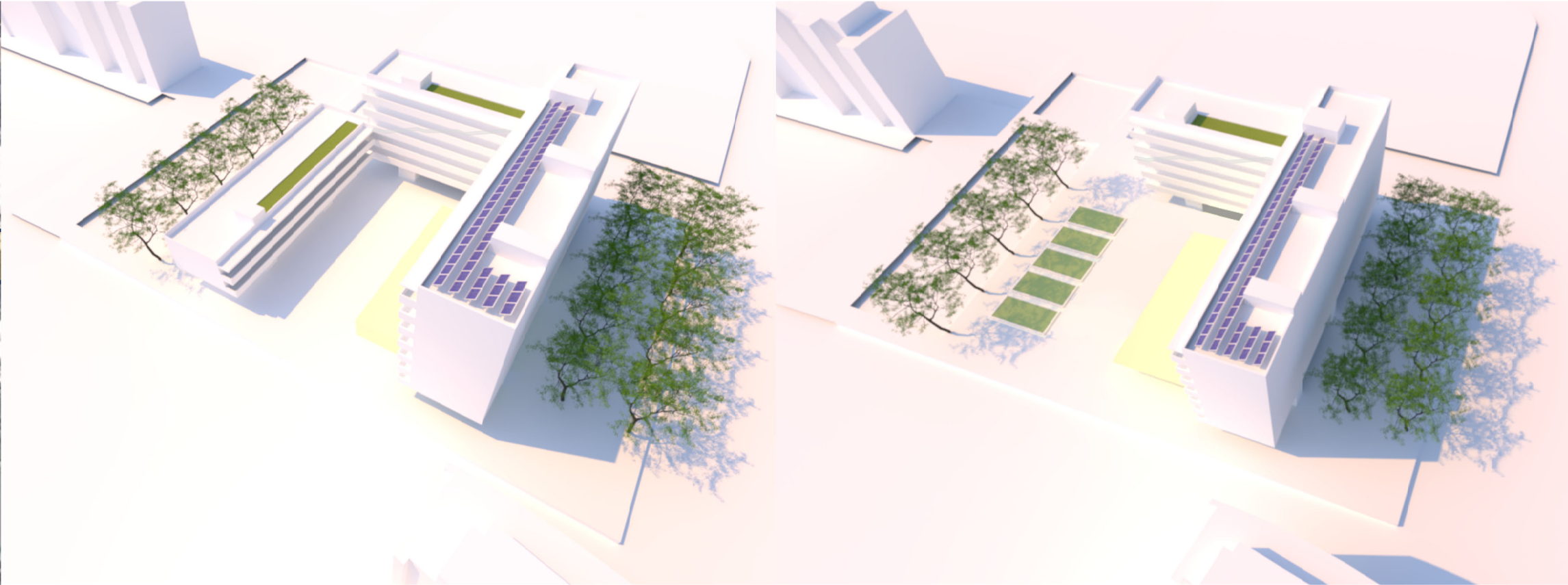
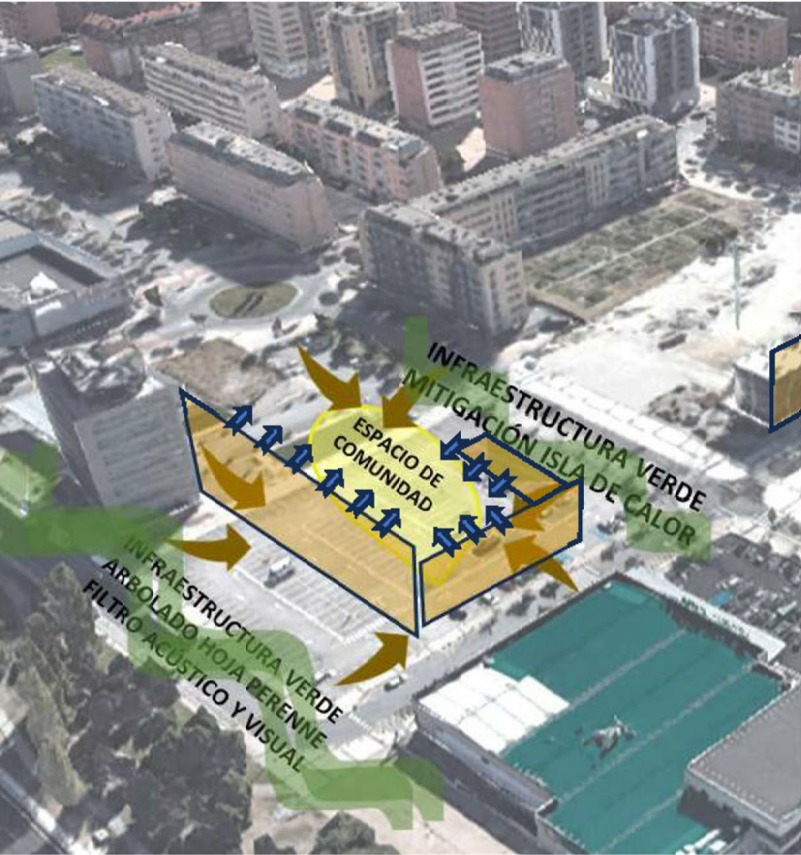
A.2.2. CRITERIOS DE TRANSFORMACIÓN

El reto de este PEAU, es dotar a la parcela de las condiciones adecuadas para configurar un espacio residencial de calidad para fomentar la vivienda protegida en la zona, integrado en la trama urbana y atendiendo a esta condición de borde, para lo cual la propuesta analiza los condicionantes y establece unas estrategias clave según se desarrolla en los siguientes puntos.

- **CRITERIOS DE TRANSFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA: Retos, oportunidades y enfoque que plantea el PEAU.**
 - Desde LOS CONDICIONANTES de la ubicación en el entorno como BORDE URBANO.
 - Desde la ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO URBANO Y LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE como soporte para la vida sostenible y generadora de escena urbana.
 - Desde la SOSTENIBILIDAD Y CRITERIOS PARA LA MEJORA DEL CAMBIO CLIMÁTICO: estrategia en el diseño de los espacios urbanos, infraestructura verde para la mitigación del efecto “isla de calor” y configuración de volúmenes y cubiertas.
 - Desde LA FORMA URBANA y su volumetría: la estrategia en la ocupación del espacio el concepto de “corrala” como morfología de manzana clave para la “ciudad de los cuidados” en la generación de “comunidad” y sus potencialidades para la configuración del espacio y su relación público, privado y comunitario.
 - Desde LA PERMEABILIDAD CON EL ESPACIO URBANO Y LAS CONEXIONES, accesos y aproximación desde los modos de desplazamiento (peatonalidad y relación con las áreas próximas, rodado e integración de aparcamiento, ciclabilidad, etc...).
 - Desde LA PERSPECTIVA DE GÉNERO: La “ciudad relacional y de proximidad” versus la ciudad zonificada claves para la creación de un entorno que pone el foco en las personas y en la vida cotidiana. La densidad urbana y mezcla de usos y su configuración espacial como cuestión clave para integrar los cuidados y la seguridad. La participación como cuestión transversal.

*NOTA: las visualizaciones en 3Ds son posibles proyecciones cuya finalidad es hacer una simulación simplificada no vinculante

se propone explorar en el proceso participativo las potencialidades las alternativas planteadas con una configuración básica en "C" escalonada o en "L"



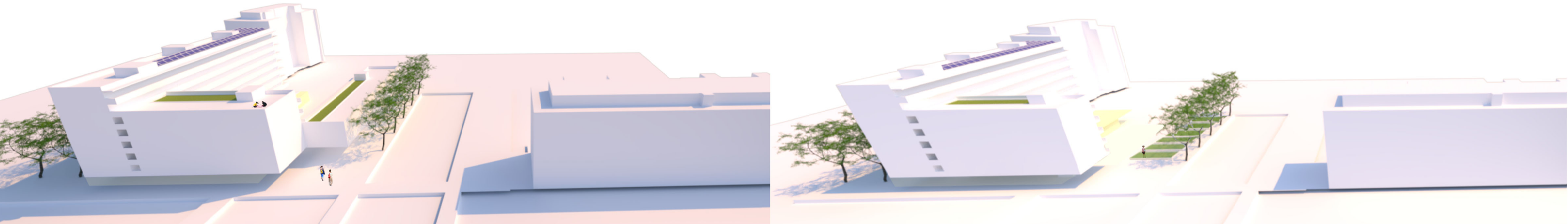
La propuesta organiza los volúmenes, usos y alineaciones con un enfoque de manzana vecinal de alta densidad para configurar un espacio cualificado que tenga la capacidad de generar ciudad para lo que revisita el concepto de "**corrala**" de viviendas como estructura espacial que favorece la generación de **espacios de convivencia comunitaria** en un modelo de "**ciudad relacional de proximidad**" versus la ciudad zonificada.

Consciente de su condición de borde urbano, con una clara exposición a un área de alta intensidad de tráfico, los volúmenes se retrasan y, tomando las alturas de la malla en la que se inserta, se repliegan de forma escalonada hacia un espacio central de convivencia que busca el óptimo soleamiento y protegido de su posición como borde urbano de forma que **las tipologías de viviendas, alrededor, vuelcan sus espacios de cuidado y de comunicación hacia este espacio central protagonista**.

Se establece una mezcla de usos en plantas bajas, con la posibilidad de incorporación de pequeño comercio y espacios dotacionales de barrio con una disposición de alineaciones máximas más libres en plantas bajas para establecer un filtro de comunicación con la trama urbana con la que se integra y favorecer la creación de algunos **porches como elementos de relación vecinal y aproximación desde la plaza central en los que albergar espacios comunitarios/dotacionales**.

Esta morfología permite el uso de las cubiertas además de para producir energía fotovoltaica, **como espacios de comunidad**, en las que es posible considerar el uso **como huertos comunitarios de escala doméstica y espacios complementarios de uso cotidiano como pudiera ser el espacio de tendido en el caso de que la normativa de habitabilidad en modificación lo permitiera o espacios de recreo y reunión**.

En la fachada hacia la ronda, a norte, y con una mayor exposición al tráfico rodado intenso, se genera una **pantalla arbolada de hoja perenne con una cierta frondosidad como filtro acústico y visual** mientras que **hacia sur se sitúa una banda arbolada de hoja caduca** con la finalidad de **mitigación del efecto "isla de calor" generando un espacio de estancia en condiciones de confort climático**.





PUM_usos_pormenorizados

Ayuntamiento de Pamplona

Urbanismo

Término Municipal de Pamplona

Pamplona

Urbanismo

Plan Municipal Homologado

PM.Usos pormenorizados y subcategorías de suelo no urbanizable

PM.Usos pormenorizados en suelo urbano y urbanizable

- Residencial Colectivo
- Residencial Colectivo- Planta Baja
- Residencial Unifamiliar
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
- Espacio Libre Privado
- Dotacional Público
- Dotacional Privado
- Deportivo Público
- Deportivo Privado
- Parque
- Área Libre

ABC

PM.Subcategorías de suelo no urbanizable

PM.Suelos de valor paisajístico y ambiental

- Valor Forestal Natural
- Valor Forestal Natural de Alta Protección
- Rio

PM.Suelos de valor cultural

PV.Suelos de valor cultural (Recintos)

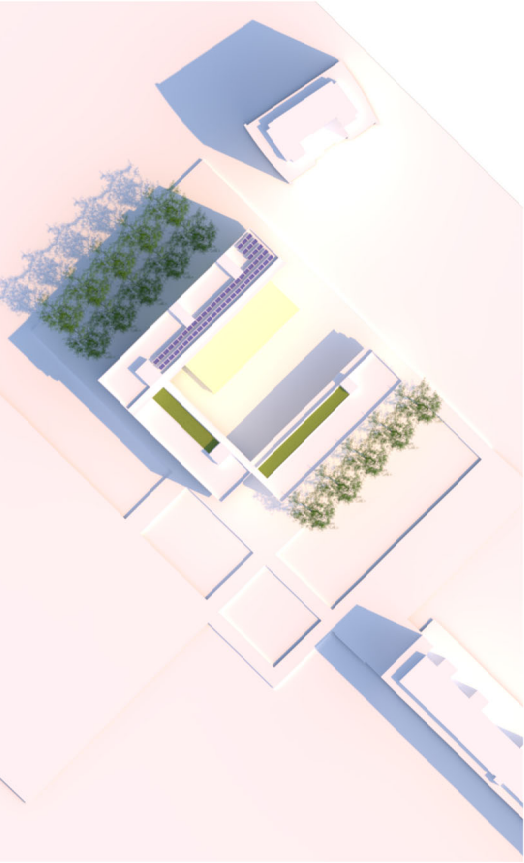
PM.Suelos de valor explotación natural

- Mediano Valor de Cultivo

PM.Suelos destinados a infraestructuras

- Infraestructuras Previstas

PLANEAMIENTO VIGENTE (USO TERCIARIO) - alternativa 0 esquemas de usos alternativas 1(en "c" escalonada) y 3 (en "L") (RESIDENCIAL) - en siguientes planos se desarrollan todas las alternativas



PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

A.2.3. ALTERNATIVAS PROPUESTAS Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

A.2.3.0. Alternativa 0. (ORIGEN) USO TERCIARIO DE LA PARCELA. SUP. SÓTANO 5.683,70M2



Superficie del ámbito (parcela 35 pol 7) 5.683,70 m²
Clase de suelo urbano consolidado

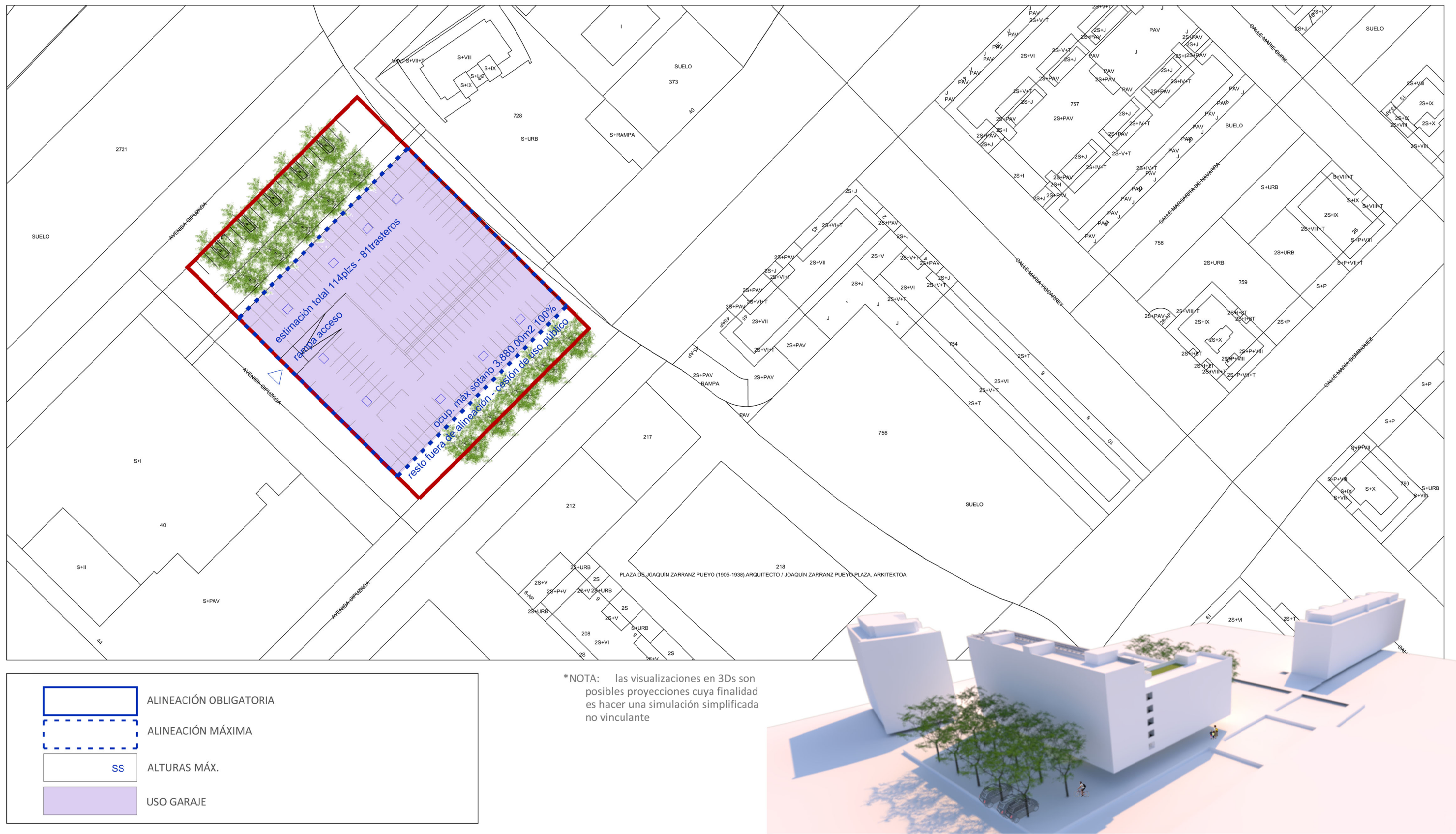
ALTERNATIVA 0 (origen) terciario S+B+8	
Sup. Suelo privado	5.683,70 m ²
Sup. Ocupable por el sótano de garaje	5.683,70 m ²
Sup. Ocupable total máx. por la plantas baja	3.601,70 m ² uso terciario PB
Suelo libre privado mínimo cesión de uso público	2.082,00 m ²
Sup. Edificable terciario PB	3.601,70 m ² uso terciario PB
Residencial	No se prevé m ²
Nº viviendas	0 viviendas nuevas
Superficie edificable total máxima	9.221,85 m ² uso terciario
Zonas verdes públicas	No se prevén m ²

Las cuatro alternativas, comparten una misma propuesta para la resolución de los garajes en sótano y los criterios de conformación público/privada del ámbito. La parte que ocupa el sótano determina la alineación oficial de la parcela, siendo la parte en planta baja libre de edificación una plaza con servidumbre de uso público y las franjas exteriores arboladas a norte y sur, de dominio y uso público.

SÓTANO PROPUESTO -COMÚN A LAS ALTERNATIVAS DE NUEVA ORDENACIÓN SUP. SÓTANO 3.885,00 M2 – RESTO ESPACIO LIBRE PÚBLICO (FRANJAS ARBOLADAS A NORTE Y A SUR)

Se propone un único acceso a sótano desde calle lateral que linda con Mercadona y la posibilidad de creación de 114 plzs. de aparcamiento (mín 1,3plzs/vivienda) y 1 trastero/vivienda en sótano. Se permite con carácter general hasta 2 plantas de sótano aunque se comprueba que para el cumplimiento del mínimo de las previsiones estimadas necesarias con la ocupación de parcela planteada, no es imprescindible, salvo que finalmente se desarrollara un número mayor de viviendas, para lo cual podrá ejecutarse una segunda planta de sótano.

PROPUESTA SÓTANO - LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE SÓTANO COINCIDE CON LA ALINEACIÓN OFICIAL PROPUESTA DESCONTADAS LAS FRANJAS ARBOLADAS EXTERIORES QUE SE PLANTEAN COMO CESIÓN
SE GRAFÍA UNA POSIBLE SOLUCIÓN DE SÓTANO PARA ALBERGAR LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO Y TRASTEROS SEGÚN EL NÚMERO MEDIO ESTIMADO DE VIVIENDAS DE ACUERDO AL RATIO MEDIO PLANTEADO EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL - NO OBSTANTE EN CASO DE DESARROLLARSE UN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS Y EN CONSECUENCIA, UN MAYOR NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO Y TRASTEROS, SE DESARROLLARÁN EN DOS SÓTANOS



PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

A.2.3.1 Alternativa 1.

81 viviendas (según estimación media 110m2/viv) Solución en manzana con plantas bajas comerciales, dotacionales y accesos 114 plzs garaje

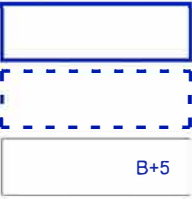
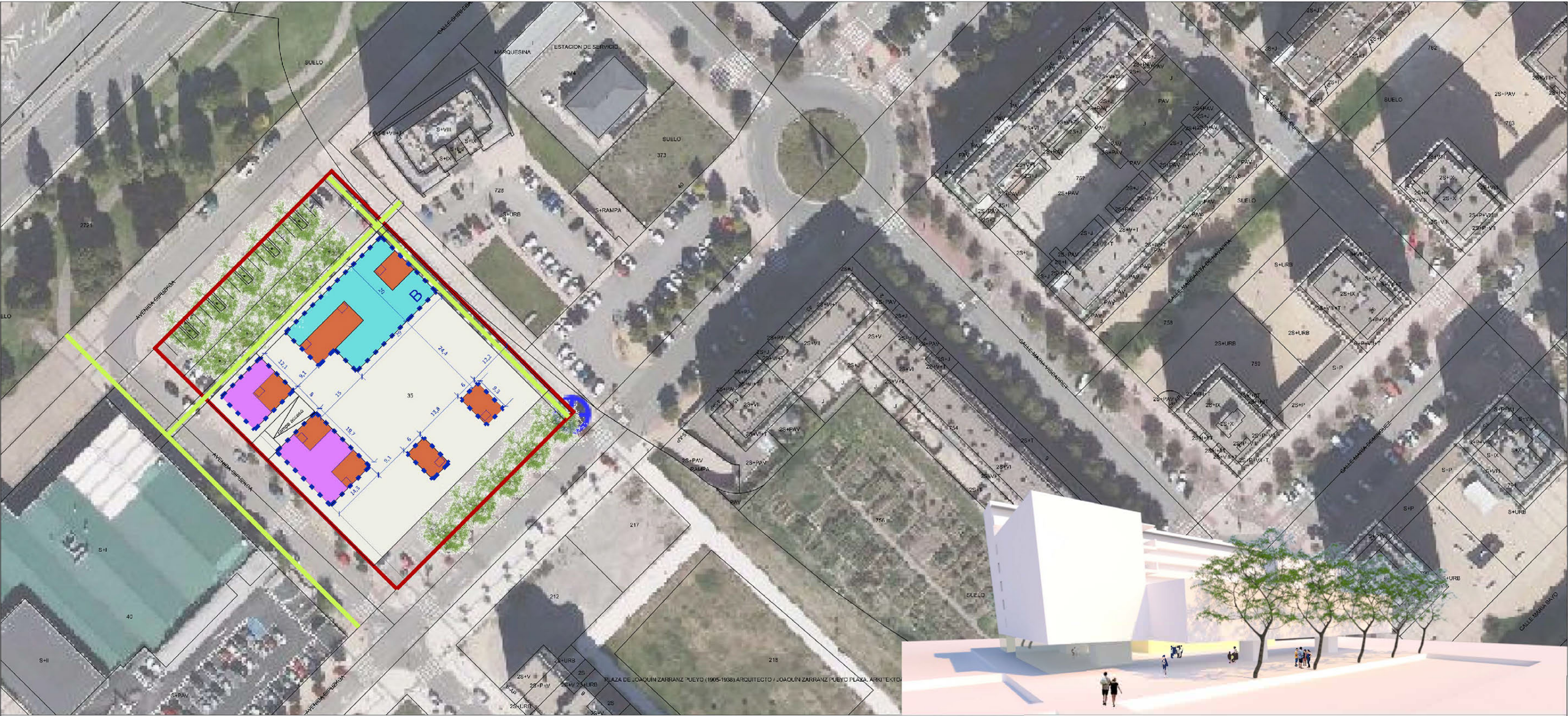
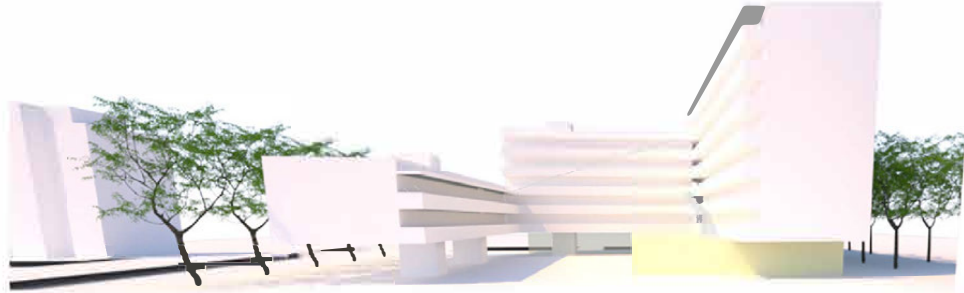
P1(51 viviendas) B+7

P2 (20 viviendas) B+5

P3(10 viviendas) B+2

Superficie del ámbito del PEAU (parcela 35 pol 7)	5.683,70 m ²
Clase de suelo	urbano consolidado
determinaciones urbanísticas propuestas	
	ALTERNATIVA 1
Sup. suelo privado	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable por el sótano de garaje	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable total máx. por las plantas bajas (incluido usos no residenciales)	1.190,00 m ²
superficie plaza interior y porches - privado con servidumbre de uso público (superior a la exigencia de zonas verdes y espacios libres locales)	2.695,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja comercial	310,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja dotacional	480,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja residencial (accesos)	400,00 m ²
análisis de viviendas estimadas por bloque	
	P1 B+7
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	210,00 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	5.399,80 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	51,00 viviendas VPTs
	P2 B+5
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	90,00 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	2.110,20 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	20,00 viviendas VPOs
	P3 B+2
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	100,00 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	1.000,00 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	10,00 viviendas VPOs
Sup. Edificable máxima de uso residencial	8.910,00 m ²
Incremento del número de viviendas mínimas estimadas	81,00 viviendas
Superficie edificable máxima lucrativa (comercial + residencial) < 9.221,85m2	9.220,00 m ²
Superficie edificable total máxima (comercial + residencial + dotacional)	9.700,00 m ²
Nº exigido de plazas de garaje en sótano por cada 100m2 const según art. 30 NUG del PUM Pamplona	97 1plz/100m2
Nº exigido de plazas de garaje en sótano a razón de 1,3plzs/viv + 1 por cada 100m2 de otros usos const según art. 30 NUG del PUM Pamplona, siendo > que criterio de 1 por cada 100m2, aplica este ratio.	113 plazas garaje sótano privativo
nº mínimo de VPO a razón de 60% del total de vivienda protegida exigible (es decir, respecto del 50% de la promoción) según Ley Foral 20/2022 que modifica el art.54.4 de la LF1/2017	25,00 VPOs mín
VPOs en compraventa	17,00 VPOs en compraventa
VPOs en alquiler (30% de las VPOs)	8,00 VPOs en alquiler
nº mínimo de VPT resto	56,00 VPTs
se desarrollarán las reservas contempladas en art.20 de la Ley Foral 10/2010 según redacción modificada por la Ley Foral 20/2022 y ley foral 9/2025 se estará a las condiciones constructivas de las viviendas y anejos contemplados en la Ley Foral 61/2013	
Sup. de cesión a espacio de dominio y uso público	1.798,70 m ²
HUERTOS COMUNITARIOS	en cubiertas espacio comunitario
uso comunitario de cubiertas	sí

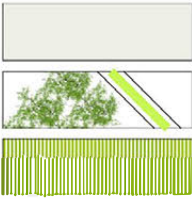
*NOTA: las visualizaciones en 3Ds son posibles proyecciones cuya finalidad es hacer una simulación simplificada no vinculante



ALINEACIÓN OBLIGATORIA
ALINEACIÓN MÁXIMA
B+5 ALTURAS MÁX.



USO DOTACIONAL - COMUNITARIO DE PROXIMIDAD
USO COMERCIAL
USO RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA PROTEGIDA)



ESPACIO LIBRE PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - PLAZA SOBRE SÓTANO
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (RESTO NO OCUPADO POR ALINEACIÓN OFICIAL) - VIALES, CARRIL CICLABLE Y ZONA ARBOLADA
UBICACIÓN POSIBLE DE HUERTOS URBANOS COMUNITARIOS (EN ALTERNATIVA 1 EN CUBIERTA)

*NOTA: LEYENDA COMÚN A TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

EQUIPO REDACTOR: **arqlhema** estudio de arquitectura s.l.p.

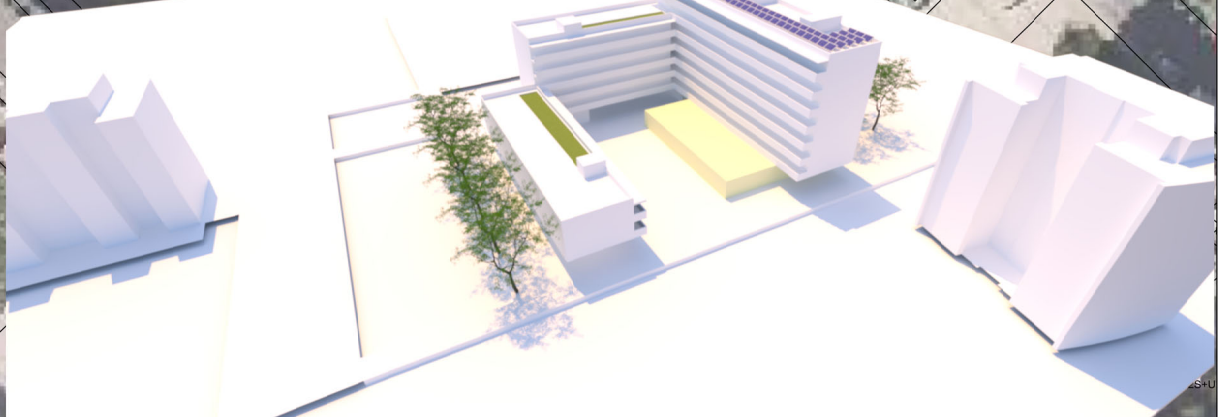
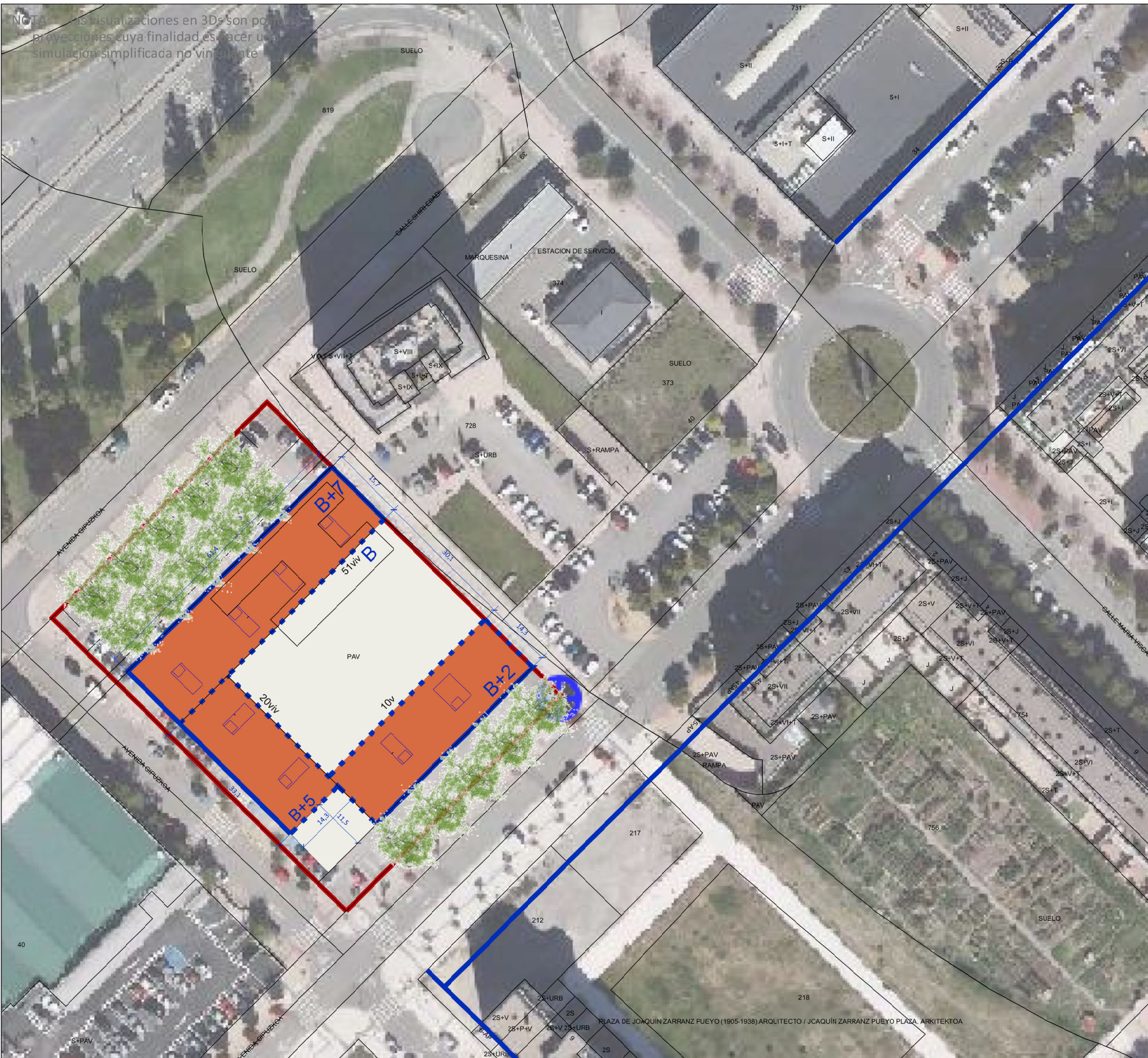


Edurne Ramírez Elcano
Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra
Colabora
Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074. (redactora del informe de impacto de género)

ALINEACIONES, ALTURAS Y ORDENACIÓN DEL ESPACIO URBANO - ALTERNATIVA 1 - PLANTAS BAJAS 4.1



NOTA: Las visualizaciones en 3D son proyecciones cuya finalidad es hacer una simulación simplificada no vinculante



- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- B+5 ALTURAS MÁX.

- USO DOTACIONAL - COMUNITARIO DE PROXIMIDAD
- USO COMERCIAL
- USO RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA PROTEGIDA)

- ESPACIO LIBRE PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - PLAZA SOBRE SÓTANO
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO (RESTO NO OCUPADO POR ALINEACIÓN OFICIAL) - VIALES, CARRIL CICLABLE Y ZONA ARBOLADA
- UBICACIÓN POSIBLE DE HUERTOS URBANOS COMUNITARIOS (EN ALTERNATIVA 1 EN CUBIERTA)

*NOTA: LEYENDA COMÚN A TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

EQUIPO REDACTOR: **arqlthema** estudio de arquitectura s.l.p.
Eduarne Ramírez Elcano
Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra
Colabora
Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074. (redactora del informe de impacto de género)

ALINEACIONES, ALTURAS Y ORDENACIÓN DEL ESPACIO URBANO - ALTERNATIVA 1 - PLANTAS ELEVADAS 4.2



A.2.3.2 Alternativa 2.

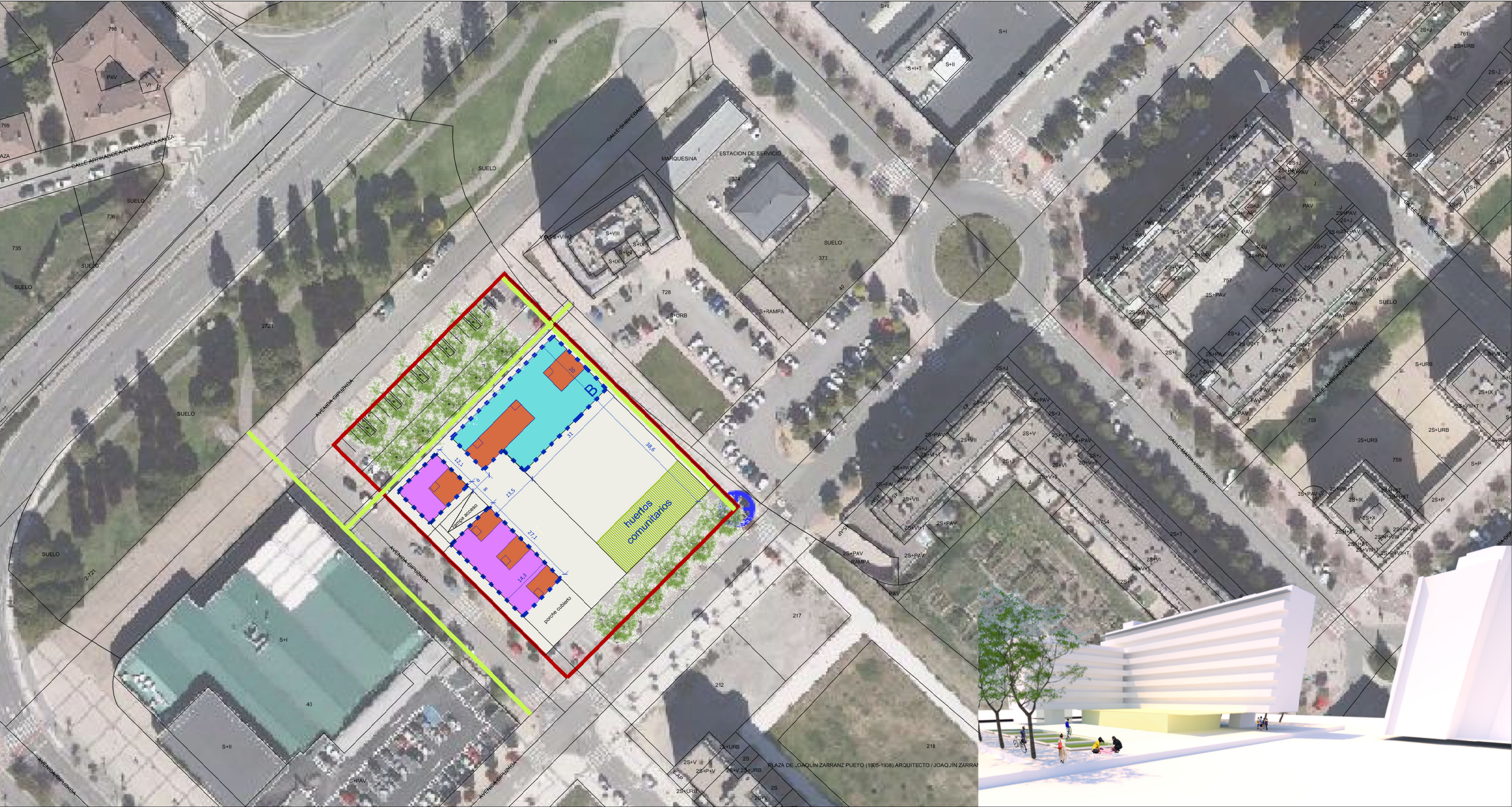
81 viviendas (según estimación media 110m2/viv) Solución en manzana con plantas bajas comerciales, dotacionales y accesos 114 plzs garaje

P1(56 viviendas) B+7+A

P2 (25 viviendas) B+5 y B+3+A

	ALTERNATIVA 2
Sup. suelo privado	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable por el sótano de garaje	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable total máx. por las plantas bajas (incluido usos no residenciales)	1.110,00 m ²
superficie plaza interior y porches - privado con servidumbre de uso público (superior a la exigencia de zonas verdes y espacios libres locales)	2.775,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja comercial	310,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja dotacional	480,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja residencial (accesos)	320,00 m ²
análisis de viviendas estimadas por bloque	
	P1 B+7+A
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	200,00 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	5.960,00 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	56,00 viviendas VPTs
	P2 B+5 y B+3+A
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	120,00 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	2.630,00 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	25,00 viviendas VPOs
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	
Sup. Edificable máxima de uso residencial	8.910,00 m ²
incremento del número de viviendas mínimas estimadas	81,00 viviendas
Superficie edificable máxima lucrativa (comercial + residencial) < 9.221,85m2	9.220,00 m ²
Superficie edificable total máxima (comercial + residencial + dotacional)	9.700,00 m ²
Nº exigido de plazas de garaje en sótano por cada 100m2 const según art. 30 NUG del PUM Pamplona	97 1plz/100m2
Nº exigido de plazas de garaje en sótano a razón de 1,3plzs/viv + 1 por cada 100m2 de otros usos const según art. 30 NUG del PUM Pamplona, siendo > que criterio de 1 por cada 100m2, aplica este ratio.	113 plazas garaje sótano privativo
nº mínimo de VPO a razón de 60% del total de vivienda protegida exigible (es decir, respecto del 50% de la promoción) según Ley Foral 20/2022 que modifica el art.54.4 de la LF1/2017	25,00 VPOs mín
VPOs en compraventa	17,00 VPOs en compraventa
VPOs en alquiler (30% de las VPOs)	8,00 VPOs en alquiler
nº mínimo de VPT resto	56,00 VPTs
se desarrollarán las reservas contempladas en art.20 de la Ley Foral 10/2010 según redacción modificada por la Ley Foral 20/2022 y ley foral 9/2025	
se estará a las condiciones constructivas de las viviendas y anejos contemplados en la Ley Foral 61/2013	
Sup. de cesión a espacio de dominio y uso público	1.798,70 m ²
HUERTOS COMUNITARIOS	en PB espacio privado de uso público
uso comunitario de cubiertas	sí

*NOTA: las visualizaciones en 3Ds son posibles proyecciones cuya finalidad es hacer una simulación simplificada no vinculante

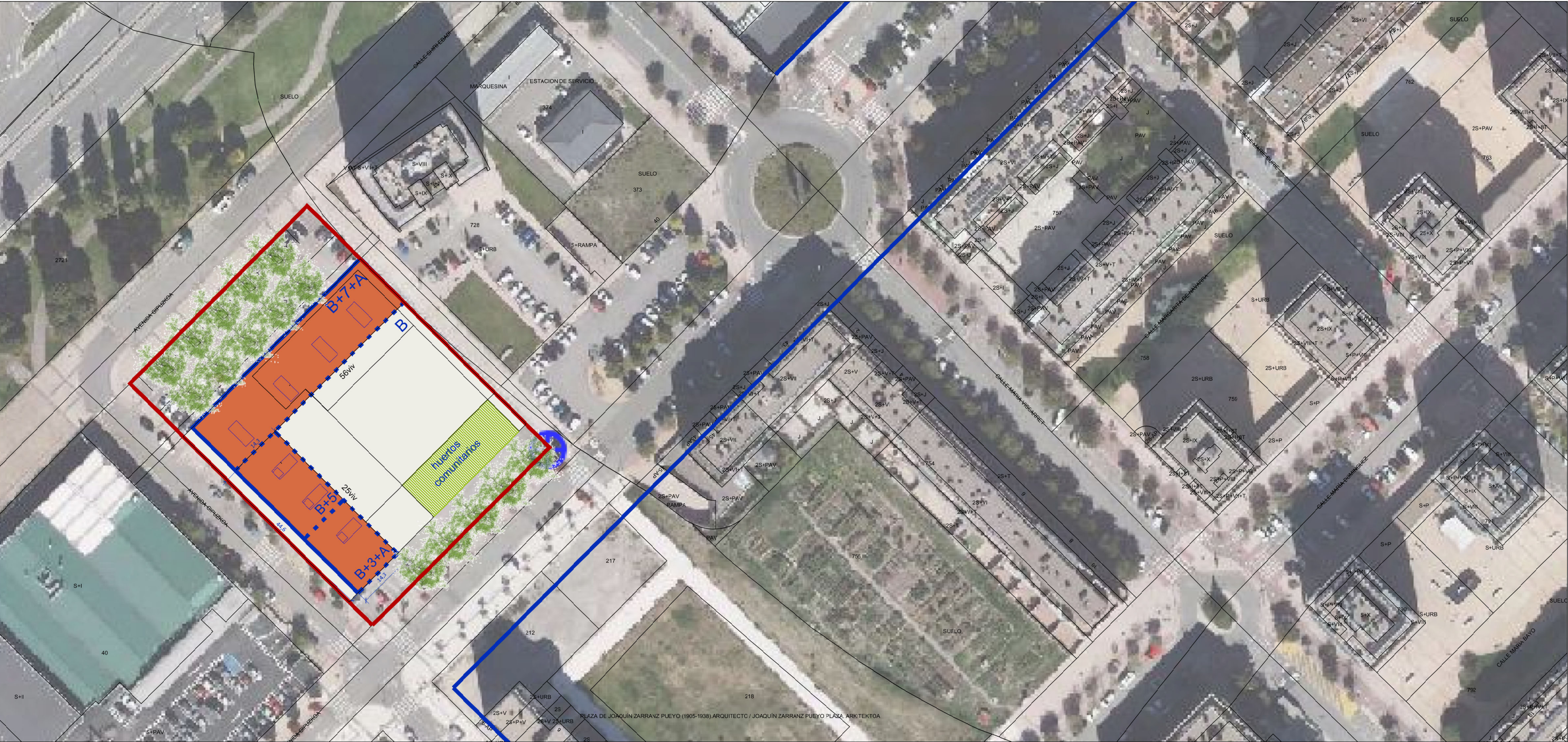


	ALINEACIÓN OBLIGATORIA		USO DOTACIONAL - COMUNITARIO DE PROXIMIDAD		ESPACIO LIBRE PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - PLAZA SOBRE SÓTANO
	ALINEACIÓN MÁXIMA		USO COMERCIAL		ESPACIO LIBRE PÚBLICO (RESTO NO OCUPADO POR ALINEACIÓN OFICIAL) - VIALES, CARRIL CICLABLE Y ZONA ARBOLADA
	ALTURAS MÁX.		USO RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA PROTEGIDA)		UBICACIÓN POSIBLE DE HUERTOS URBANOS COMUNITARIOS (EN ALTERNATIVA 1 EN CUBIERTA)

*NOTA: LEYENDA COMÚN A TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

*NOTA: las visualizaciones en 3Ds son posibles proyecciones cuya finalidad es hacer una simulación simplificada no vinculante



ALINEACIÓN OBLIGATORIA

ALINEACIÓN MÁXIMA

B+5

ALTURAS MÁX.

USO DOTACIONAL - COMUNITARIO DE PROXIMIDAD

USO COMERCIAL

USO RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA PROTEGIDA)

ESPACIO LIBRE PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - PLAZA SOBRE SÓTANO

ESPACIO LIBRE PÚBLICO (RESTO NO OCUPADO POR ALINEACIÓN OFICIAL) - VIALES, CARRIL CICLABLE Y ZONA ARBOLADA

UBICACIÓN POSIBLE DE HUERTOS URBANOS COMUNITARIOS (EN ALTERNATIVA 1 EN CUBIERTA)

*NOTA: LEYENDA COMÚN A TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

A.2.3.3 Alternativa 3.

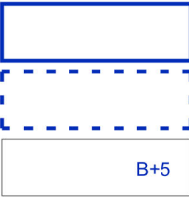
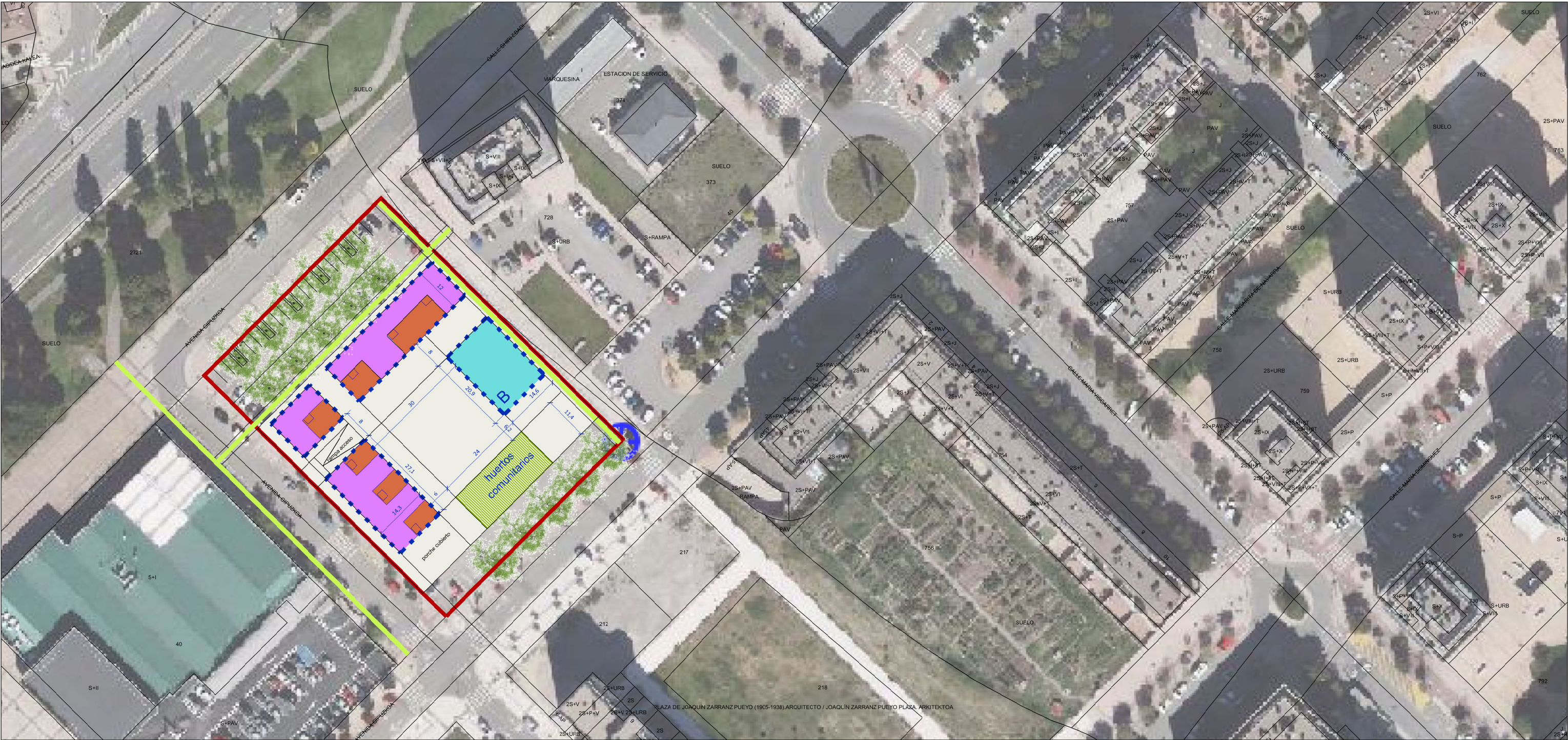
78 viviendas (según estimación media 110m2/viv) Solución en manzana con plantas bajas comerciales, dotacionales y accesos 114 plzs garaje

P1(53 viviendas) B+7

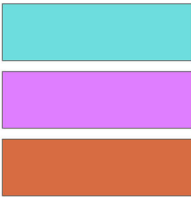
P2 (25 viviendas) B+5 y B+3+A

	ALTERNATIVA 3
Sup. suelo privado	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable por el sótano de garaje	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable total máx. por las plantas bajas (incluido usos no residenciales)	1.260,00 m ²
superficie plaza interior y porches - privado con servidumbre de uso público (superior a la exigencia de zonas verdes y espacios libres locales)	2.625,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja comercial	640,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja dotacional	300,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja residencial (accesos)	320,00 m ²
análisis de viviendas estimadas por bloque	
	P1 B+7
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	200,00 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	5.630,00 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	53,00 viviendas VPTs
	P2 B+5 y B+3+A
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	120,00 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	2.630,00 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	25,00 viviendas VPOs
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	
Sup. Edificable máxima de uso residencial	8.580,00 m ²
incremento del número de viviendas mínimas estimadas	78,00 viviendas
Superficie edificable máxima lucrativa (comercial + residencial) < 9.221,85m2	9.220,00 m ²
Superficie edificable total máxima (comercial + residencial + dotacional)	9.520,00 m ²
Nº exigido de plazas de garaje en sótano por cada 100m2 const según art. 30 NUG del PUM Pamplona	95 1plz/100m2
Nº exigido de plazas de garaje en sótano a razón de 1,3plzs/viv + 1 por cada 100m2 de otros usos const según art. 30 NUG del PUM Pamplona, siendo > que criterio de 1 por cada 100m2, aplica este ratio.	111 plazas garaje sótano privativo
nº mínimo de VPO a razón de 60% del total de vivienda protegida exigible (es decir, respecto del 50% de la promoción) según Ley Foral 20/2022 que modifica el art.54.4 de la LF1/2017	25,00 VPOs mín
VPOs en compraventa	17,00 VPOs en compraventa
VPOs en alquiler (30% de las VPOs)	8,00 VPOs en alquiler
nº mínimo de VPT resto	53,00 VPTs
se desarrollarán las reservas contempladas en art.20 de la Ley Foral 10/2010 según redacción modificada por la Ley Foral 20/2022 y ley foral 9/2025	
se estará a las condiciones constructivas de las viviendas y anejos contemplados en la Ley Foral 61/2013	
Sup. de cesión a espacio de dominio y uso público	1.798,70 m ²
HUERTOS COMUNITARIOS	en PB espacio privado de uso público
uso comunitario de cubiertas	sí

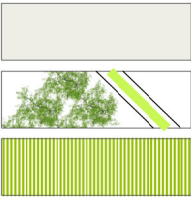
*NOTA: las visualizaciones en 3Ds son posibles proyecciones cuya finalidad es hacer una simulación simplificada no vinculante



ALINEACIÓN OBLIGATORIA
ALINEACIÓN MÁXIMA
ALTURAS MÁX.



USO DOTACIONAL - COMUNITARIO DE PROXIMIDAD
USO COMERCIAL
USO RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA PROTEGIDA)



ESPACIO LIBRE PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - PLAZA SOBRE SÓTANO
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (RESTO NO OCUPADO POR ALINEACIÓN OFICIAL) - VIALES, CARRIL CICLABLE Y ZONA ARBOLADA
UBICACIÓN POSIBLE DE HUERTOS URBANOS COMUNITARIOS (EN ALTERNATIVA 1 EN CUBIERTA)

*NOTA: LEYENDA COMÚN A TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

EQUIPO REDACTOR: **arghema** estudio de arquitectura s.l.p.
Eduarne Ramírez Elcano
Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra
Colabora
Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074. (redactora del informe de impacto de género)

ALINEACIONES, ALTURAS Y ORDENACIÓN DEL ESPACIO URBANO - ALTERNATIVA 3 - PLANTAS Bajas 6.1





***NOTA: LEYENDA COMÚN A TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

EQUIPO REDACTOR:

estudio de arquitectura s.l.p.

Edurne Ramírez Elcano

Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra

Colabora

Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074. (redactora del informe de impacto de género)

ALINEACIONES, ALTURAS Y ORDENACIÓN DEL ESPACIO URBANO - ALTERNATIVA 3 - PLANTAS ELEVADAS

6.2

A3 e. 1/1000

A1 e. 1/500

ALINEACIONES, ALTURAS Y ORDENACIÓN DEL ESPACIO URBANO - ALTERNATIVA 3 - PLANTAS ELEVADAS 6.2



A.2.3.4 Alternativa 4.

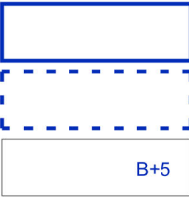
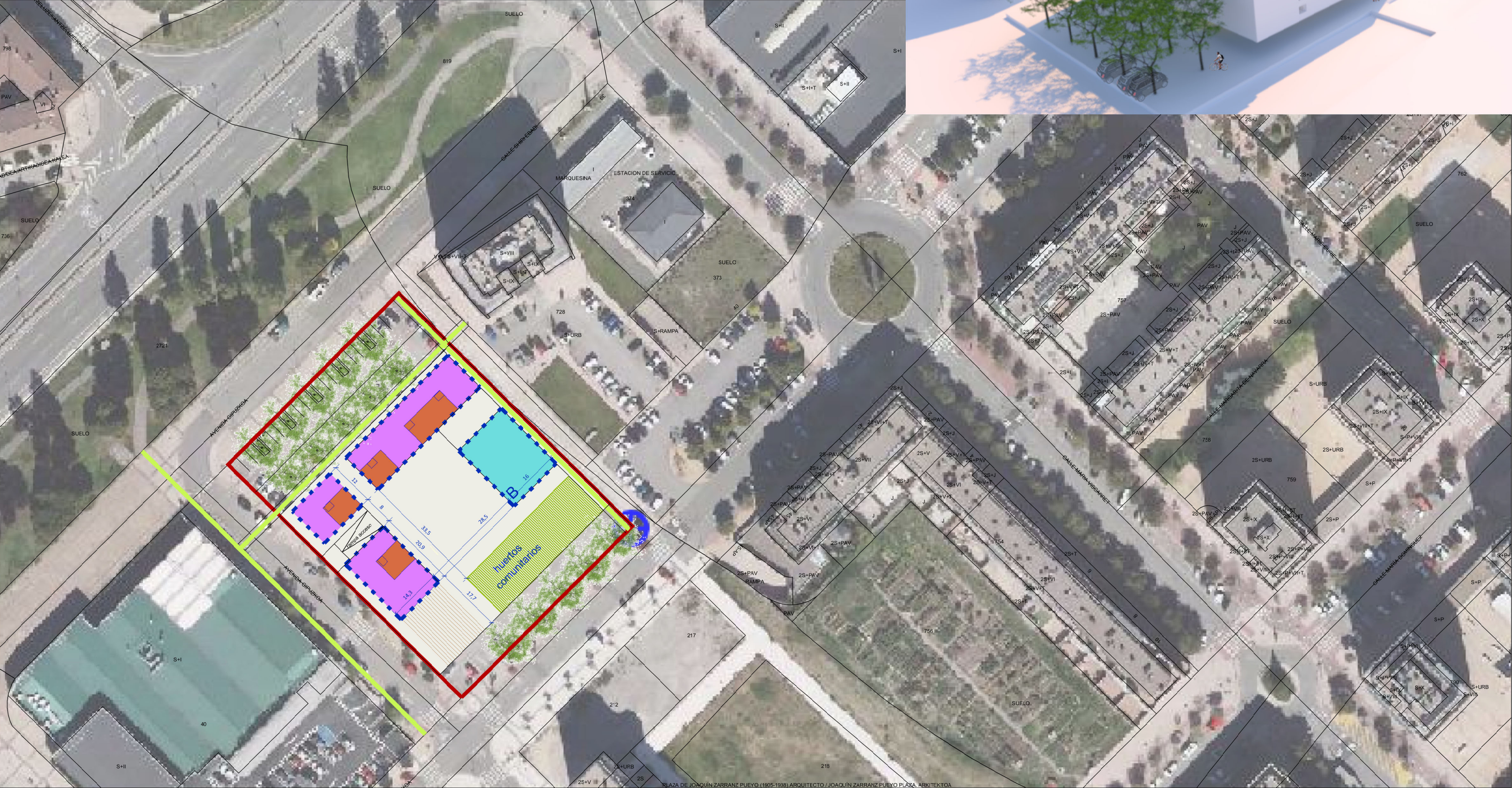
79 viviendas (según estimación media 110m2/viv) Solución en manzana con plantas bajas comerciales, dotacionales y accesos 114 plzs garaje

P1(56 viviendas) B+8

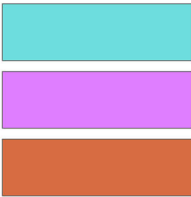
P2 (23 viviendas) B+8

	ALTERNATIVA 4
Sup. suelo privado	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable por el sótano de garaje	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable total máx. por las plantas bajas (incluido usos no residenciales)	1.090,40 m ²
superficie plaza interior y porches - privado con servidumbre de uso público (superior a la exigencia de zonas verdes y espacios libres locales)	2.794,60 m ²
Sup. Edificable En planta baja comercial	530,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja dotacional	320,00 m ²
Sup. Edificable En planta baja residencial (accesos)	240,40 m ²
análisis de viviendas estimadas por bloque	
	P1 B+8
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	190,40 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	5.969,60 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	56,00 viviendas VPTs
	P2 B+8
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	50,00 m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	2.480,00 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	23,00 viviendas VPOs
Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	
Sup. Edificable máxima de uso residencial	8.690,00 m ²
incremento del número de viviendas mínimas estimadas	79,00 viviendas
Superficie edificable máxima lucrativa (comercial + residencial) < 9.221,85m2	9.220,00 m ²
Superficie edificable total máxima (comercial + residencial + dotacional)	9.540,00 m ²
Nº exigido de plazas de garaje en sótano por cada 100m2 const según art. 30 NUG del PUM Pamplona	95 1plz/100m2
Nº exigido de plazas de garaje en sótano a razón de 1,3plzs/viv + 1 por cada 100m2 de otros usos const según art. 30 NUG del PUM Pamplona, siendo > que criterio de 1 por cada 100m2, aplica este ratio.	111 plazas garaje sótano privativo
nº mínimo de VPO a razón de 60% del total de vivienda protegida exigible (es decir, respecto del 50% de la promoción) según Ley Foral 20/2022 que modifica el art.54.4 de la LF1/2017	24,00 VPOs mín
VPOs en compraventa	16,00 VPOs en compraventa
VPOs en alquiler (30% de las VPOs)	8,00 VPOs en alquiler
nº mínimo de VPT resto	55,00 VPTs
se desarrollarán las reservas contempladas en art.20 de la Ley Foral 10/2010 según redacción modificada por la Ley Foral 20/2022 y ley foral 9/2025 se estará a las condiciones constructivas de las viviendas y anejos contemplados en la Ley Foral 61/2013	
Sup. de cesión a espacio de dominio y uso público	-3.885,00 m ²
HUERTOS COMUNITARIOS	en PB espacio privado de uso público
uso comunitario de cubiertas	si

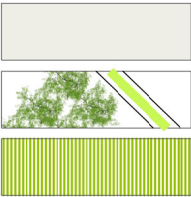
*NOTA: las visualizaciones en 3Ds son posibles proyecciones cuya finalidad es hacer una simulación simplificada no vinculante



ALINEACIÓN OBLIGATORIA
ALINEACIÓN MÁXIMA
ALTURAS MÁX.



USO DOTACIONAL - COMUNITARIO DE PROXIMIDAD
USO COMERCIAL
USO RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA PROTEGIDA)



ESPACIO LIBRE PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - PLAZA SOBRE SÓTANO
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (RESTO NO OCUPADO POR ALINEACIÓN OFICIAL) - VIALES, CARRIL CICLABLE Y ZONA ARBOLADA
UBICACIÓN POSIBLE DE HUERTOS URBANOS COMUNITARIOS (EN ALTERNATIVA 1 EN CUBIERTA)

*NOTA: LEYENDA COMÚN A TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

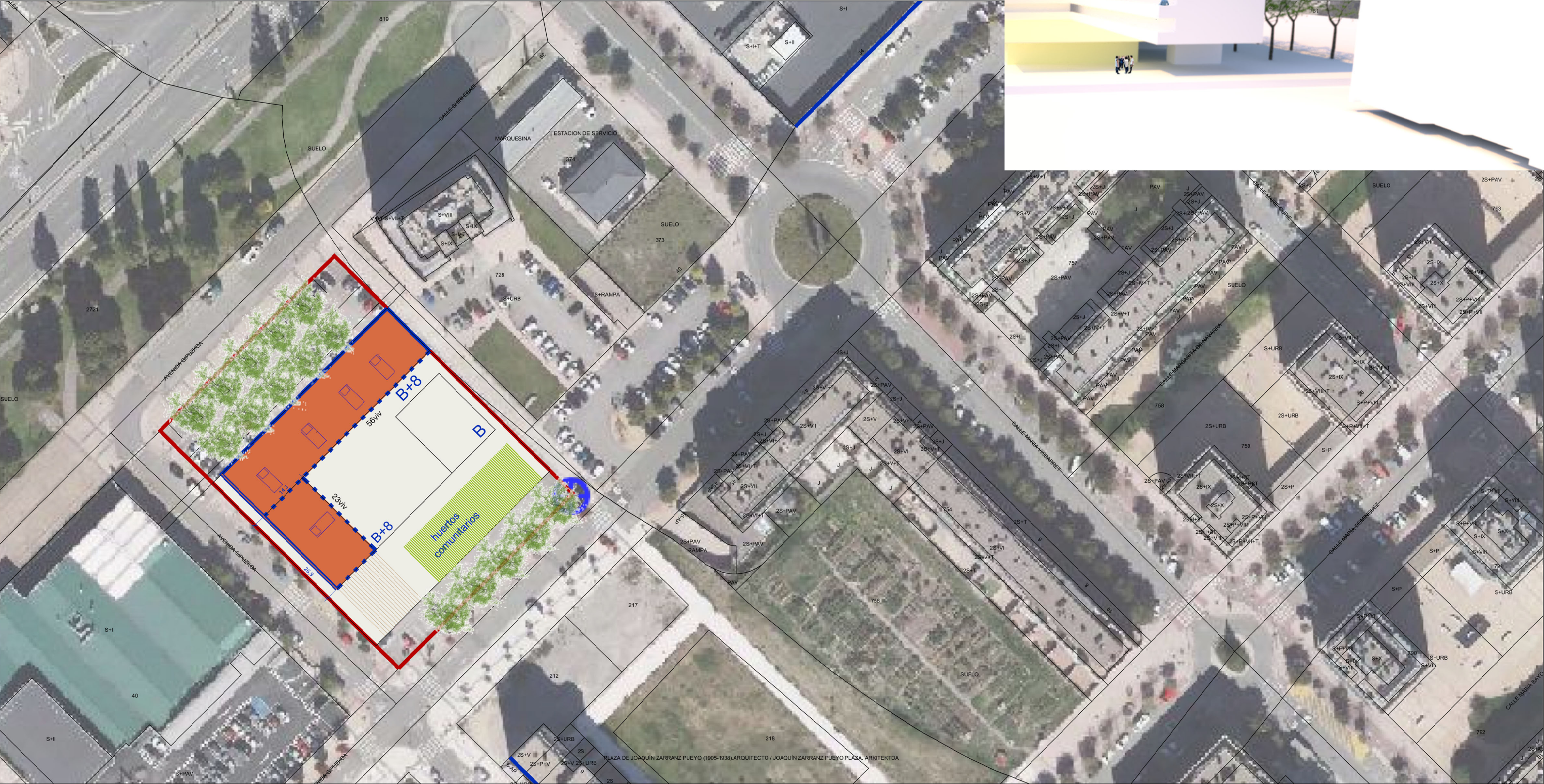
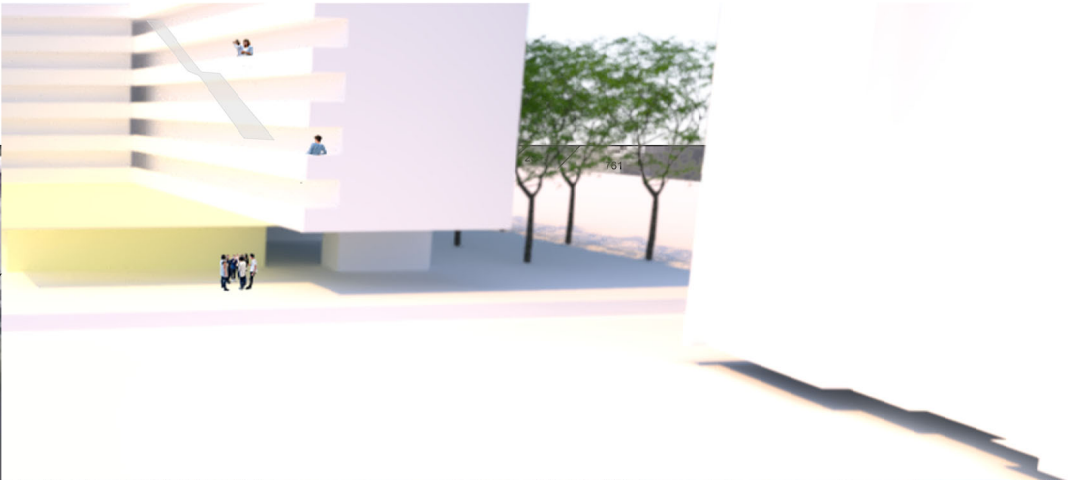
PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

EQUIPO REDACTOR: **arq|thema** estudio de arquitectura s.l.p.
Edurne Ramírez Elcano
Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra
Colabora
Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074. (redactora del informe de impacto de género)

ALINEACIONES, ALTURAS Y ORDENACIÓN DEL ESPACIO URBANO - ALTERNATIVA 4 - PLANTAS Bajas 7.1



*NOTA: las visualizaciones en 3Ds son posibles proyecciones cuya finalidad es hacer una simulación simplificada no vinculante



ALINEACIÓN OBLIGATORIA

ALINEACIÓN MÁXIMA

B+5

ALTURAS MÁX.

USO DOTACIONAL - COMUNITARIO DE PROXIMIDAD

USO COMERCIAL

USO RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA PROTEGIDA)

ESPACIO LIBRE PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - PLAZA SOBRE SÓTANO

ESPACIO LIBRE PÚBLICO (RESTO NO OCUPADO POR ALINEACIÓN OFICIAL) - VIALES, CARRIL CICLABLE Y ZONA ARBOLADA

UBICACIÓN POSIBLE DE HUERTOS URBANOS COMUNITARIOS (EN ALTERNATIVA 1 EN CUBIERTA)

*NOTA: LEYENDA COMÚN A TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROPUESTA PARA LA REDACCIÓN DEL Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (p35 pol7). FASE: PROCESO PARTICIPACION - sept 2025

RESUMEN DE ALTERNATIVAS:PARA LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.2.3.1 Alternativa 1.

81 viviendas (según estimación media 110m2/viv) Solución en manzana con plantas bajas comerciales, dotacionales y accesos 114 plzs garaje

P1(51 viviendas) B+7

P2 (20 viviendas) B+5

P3(10 viviendas) B+2

A.2.3.2 Alternativa 2.

81 viviendas (según estimación media 110m2/viv) Solución en manzana con plantas bajas comerciales, dotacionales y accesos 114 plzs garaje

P1(56 viviendas) B+7+A

P2 (25 viviendas) B+5 y B+3+A

A.2.3.3 Alternativa 3.

78 viviendas (según estimación media 110m2/viv) Solución en manzana con plantas bajas comerciales, dotacionales y accesos 114 plzs garaje

P1(53 viviendas) B+7

P2 (25 viviendas) B+5 y B+3+A

A.2.3.4 Alternativa 4.

79 viviendas (según estimación media 110m2/viv) Solución en manzana con plantas bajas comerciales, dotacionales y accesos 114 plzs garaje

P1(56 viviendas) B+8

P2 (23 viviendas) B+8

Superficie del ámbito (parcela 35 pol 7)	5.683,70 m ²	Superficie del ámbito del PEAU (parcela 35 pol 7)	5.683,70 m ²			
Clase de suelo	urbano consolidado	Clase de suelo	urbano consolidado			
		determinaciones urbanísticas propuestas				
	ALTERNATIVA 0 (origen) terciario S+B+8		ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3	ALTERNATIVA 4
Sup. Suelo privado	5.683,70 m ²	Sup. suelo privado	3.885,00 m ²	3.885,00 m ²	3.885,00 m ²	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable por el sótano de garaje	5.683,70 m ²	Sup. Ocupable por el sótano de garaje	3.885,00 m ²	3.885,00 m ²	3.885,00 m ²	3.885,00 m ²
Sup. Ocupable total máx. por la plantas baja	3.601,70 m ² uso terciario PB	Sup. Ocupable total máx. por las plantas bajas (incluido usos no residenciales)	1.190,00 m ²	1.110,00 m ²	1.260,00 m ²	1.090,40 m ²
Suelo libre privado mínimo cesión de uso público	2.082,00 m ²	superficie plaza interior y porches - privado con servidumbre de uso público (superior a la exigencia de zonas verdes y espacios libres locales)	2.695,00 m ²	2.775,00 m ²	2.625,00 m ²	2.794,60 m ²
Sup. Edificable terciario PB	3.601,70 m2 uso terciario PB	Sup. Edificable En planta baja comercial	310,00 m ²	310,00 m ²	640,00 m ²	530,00 m ²
		Sup. Edificable En planta baja dotacional	480,00 m ²	480,00 m ²	300,00 m ²	320,00 m ²
		Sup. Edificable En planta baja residencial (accesos)	400,00 m ²	320,00 m ²	320,00 m ²	240,40 m ²
		análisis de viviendas estimadas por bloque				
		P1 B+7		P1 B+7+A	P1 B+7	P1 B+8
		Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	210,00 m ²	200,00 m ²	200,00 m ²	190,40 m ²
		Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	5.399,80 m ²	5.960,00 m ²	5.630,00 m ²	5.969,60 m ²
		nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	51,00 viviendas VPTs	56,00 viviendas VPTs	53,00 viviendas VPTs	56,00 viviendas VPTs
		P2 B+5		P2 B+5 y B+3+A	P2 B+5 y B+3+A	P2 B+8
		Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	90,00 m ²	120,00 m ²	120,00 m ²	50,00 m ²
		Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	2.110,20 m ²	2.630,00 m ²	2.630,00 m ²	2.480,00 m ²
		nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	20,00 viviendas VPOs	25,00 viviendas VPOs	25,00 viviendas VPOs	23,00 viviendas VPOs
		P3 B+2				
		Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	100,00 m ²			
		Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	1.000,00 m ²			
		nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables	10,00 viviendas VPOs			
Residencial	No se prevé m ²	Sup. Edificable máxima de uso residencial	8.910,00 m ²	8.910,00 m ²	8.580,00 m ²	8.690,00 m ²
Nº viviendas	0 viviendas nuevas	incremento del número de viviendas mínimas estimadas	81,00 viviendas	81,00 viviendas	78,00 viviendas	79,00 viviendas
Uso dotacional	No se prevé m ²	Superficie edificable máxima lucrativa (comercial + residencial) < 9.221,85m2	9.220,00 m ²	9.220,00 m ²	9.220,00 m ²	9.220,00 m ²
Superficie edificable total máxima	9.221,85 m ² uso terciario	Superficie edificable total máxima (comercial + residencial + dotacional)	9.700,00 m ²	9.700,00 m ²	9.520,00 m ²	9.540,00 m ²
Zonas verdes públicas	No se prevén m ²	Nº exigido de plazas de garaje en sótano por cada 100m2 const según art. 30 NUG del PUM Pamplona	97 1plz/100m2	97 1plz/100m2	95 1plz/100m2	95 1plz/100m2
		Nº exigido de plazas de garaje en sótano a razón de 1,3plzs/viv + 1 por cada 100m2 de otros usos const según art. 30 NUG del PUM Pamplona, siendo > que criterio de 1 por cada 100m2, aplica este ratio.	113 plazas garaje sótano privativo	113 plazas garaje sótano privativo	111 plazas garaje sótano privativo	111 plazas garaje sótano privativo
		nº mínimo de VPO a razón de 60% del total de vivienda protegida exigible (es decir, respecto del 50% de la promoción) según Ley Foral 20/2022 que modifica el art.54.4 de la LF1/2017	25,00 VPOs mín	25,00 VPOs mín	25,00 VPOs mín	24,00 VPOs mín
		VPOs en compraventa	17,00 VPOs en compraventa	17,00 VPOs en compraventa	17,00 VPOs en compraventa	16,00 VPOs en compraventa
		VPOs en alquiler (30% de las VPOs)	8,00 VPOs en alquiler	8,00 VPOs en alquiler	8,00 VPOs en alquiler	8,00 VPOs en alquiler
		nº mínimo de VPT resto	56,00 VPTs	56,00 VPTs	53,00 VPTs	55,00 VPTs
		se desarrollarán las reservas contempladas en art.20 de la Ley Foral 10/2010 según redacción modificada por la Ley Foral 20/2022 y ley foral 9/2025 se estará a las condiciones constructivas de las viviendas y anejos contemplados en la Ley Foral 61/2013				
		Sup. de cesión a espacio de dominio y uso público	1.798,70 m ²	1.798,70 m ²	1.798,70 m ²	-3.885,00 m ²
		HUERTOS COMUNITARIOS	en cubiertas espacio comunitario	en PB espacio privado de uso público	en PB espacio privado de uso público	en PB espacio privado de uso público
		uso comunitario de cubiertas	sí	sí	sí	sí

A2.4. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

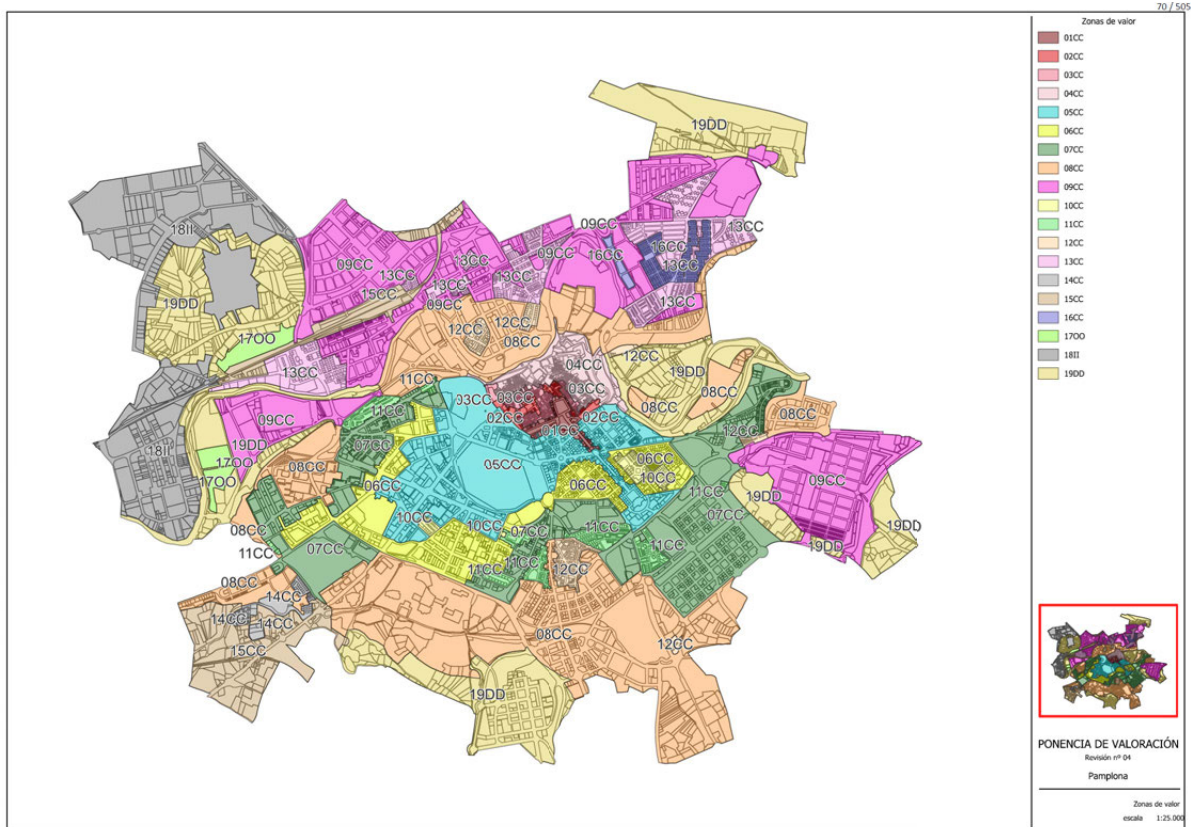
El artículo 61 TRLFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) señala: “Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas”.

La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

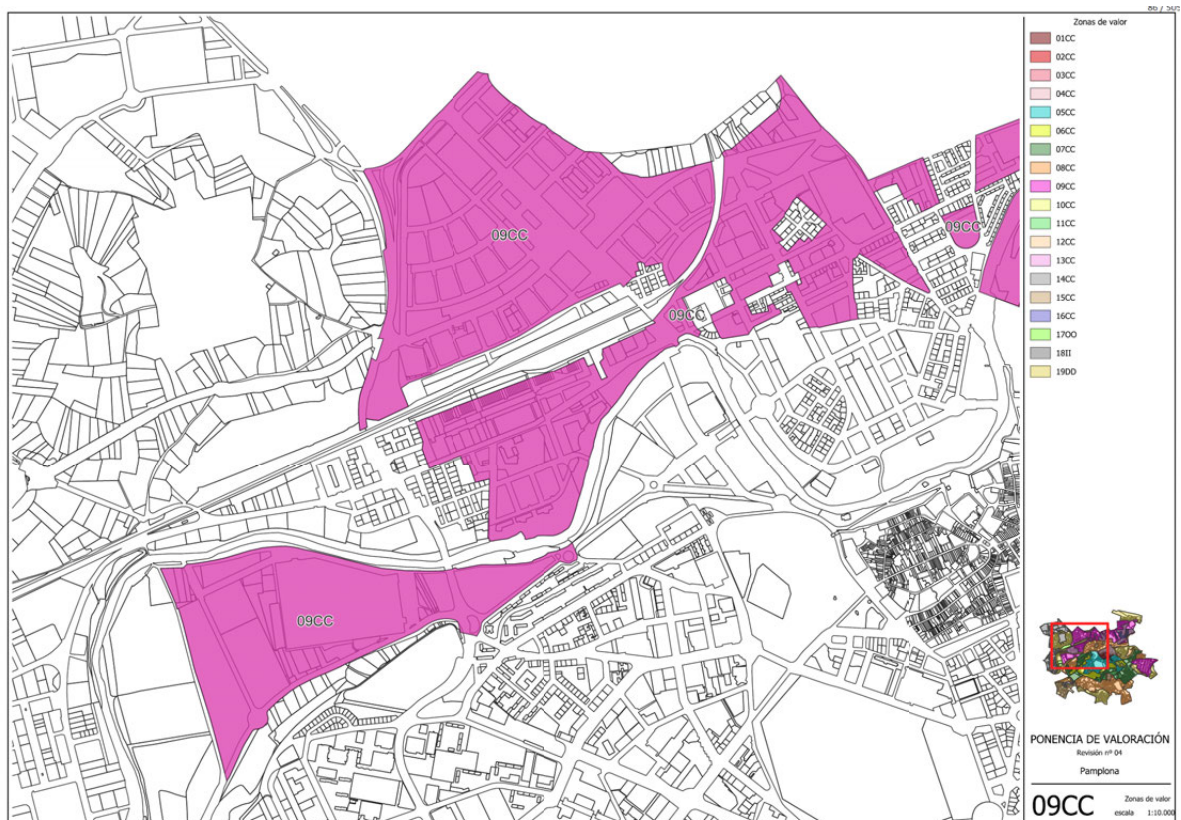
Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico; así configura este documento con el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Viabilidad de la actuación y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan como para su mantenimiento posterior.

El estudio de viabilidad económica, según los artículos 58.5 y 61.5 del Decreto Foral 1/2017, y el artículo 21 y 22 del RD 7/2015, debe justificar la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el PEAU y su impacto en las haciendas públicas y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En aplicación del artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015 el ámbito del PEAU se encuentra en situación básica de suelo urbanizado y todas las alternativas propuestas para la nueva ordenación residencial de la parcela, mantienen la edificabilidad (9.225,00 m² residenciales) en comparación con las determinaciones actuales de 9221,85 m² de uso terciario. Está por concluir, dependiendo de las decisiones que se tomen respecto al uso del volumen propuesto en planta baja en las diferentes alternativas, si este uso será terciario o dotacional.



Según establecimiento de zonas de valor de la actual ponencia de valoración de suelo de Pamplona, Buztintxuri se encuentra en la zona 9CC.



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI
PLAN DE PARTICIPACIÓN

PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.

Evaluando la ponencia de valoración de suelo, que arroja un valor d

Evaluados los datos que arroja la ponencia de valoración catastral vigente de Pamplona según revisión de septiembre de 2024.

Buztintxuri se encuentra dentro de la Zona 9CC:

En la que los valores son:

- Valor de repercusión de suelo para uso residencial colectivo: 439 €/m2 (según mercado: 631 €/m2). En este caso, será el máximo para VPO y VPT.
- Valor de repercusión de suelo para otros usos: 184 €/m2

6.3.5. Parámetros correspondientes a los usos de cada zona de valor

6.3.5.1. Usos agrupadores según tipo construcción y planta

El cálculo de los valores básicos de repercusión por metro cuadrado construido de cada uso en una zona de valor se ha obtenido de acuerdo con la Norma 23 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y las características fijadas en el Anexo de Valoración del presente documento.

09CC	Todas las edificaciones	Predominante	1,52	1,25	439,00	01
		Locales en planta baja	1,69	1,39	227,00	16
		Otros usos	1,52	1,25	184,00	02

Por lo que es favorable el cambio de uso en lo relativo a la repercusión en el valor catastral del suelo, puesto que es superior para el caso de residencial predominante que para “otros usos” como sería el de terciario.

Siendo el valor de repercusión para otros usos menor, se considera favorable en términos de viabilidad económica la actuación, en cualquiera de sus alternativas de transformación.

Memoria de sostenibilidad económica.

Las previsiones del PEAU en materia de creación de viviendas nuevas, lleva consigo un incremento de ingresos que va a percibir la hacienda municipal en concepto de contribución territorial (IBI), IAE, licencia fiscal promotor de edificios, licencia de alquiler, impuesto de vehículos de tracción mecánica, plusvalías (IVT), ICIO, cobro de diferentes licencias urbanísticas, 1ª ocupación, actividades clasificadas, apertura de establecimientos en su caso, etc.

Por otro lado, podemos considerar en el apartado de gastos previsibles estimados para las haciendas públicas derivados de la nueva ordenación para la parcela en suelo urbano consolidado y considerando que el mantenimiento del espacio de plaza interior corresponde a la comunidad de propietarios, en tanto que se mantiene la propiedad con una servidumbre de uso público; el coste previsto de mantenimiento para el ayuntamiento de los espacios públicos por lo que a estos efectos pueden razonablemente preverse **superiores los ingresos a los gastos estimados previsibles anuales, por lo que se considera la propuesta sostenible para las haciendas públicas.**

Se considera a la luz de las estimaciones previstas que la propuesta del PEAU en los términos descritos es económicamente viable y sostenible para las haciendas públicas.

Y para que así conste se firma en Pamplona, el 25 de agosto de 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Edurne', written over a light blue grid background.

Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº3085 COAVNavarra en representación de arqthema estudio de arquitectura, S.L.P

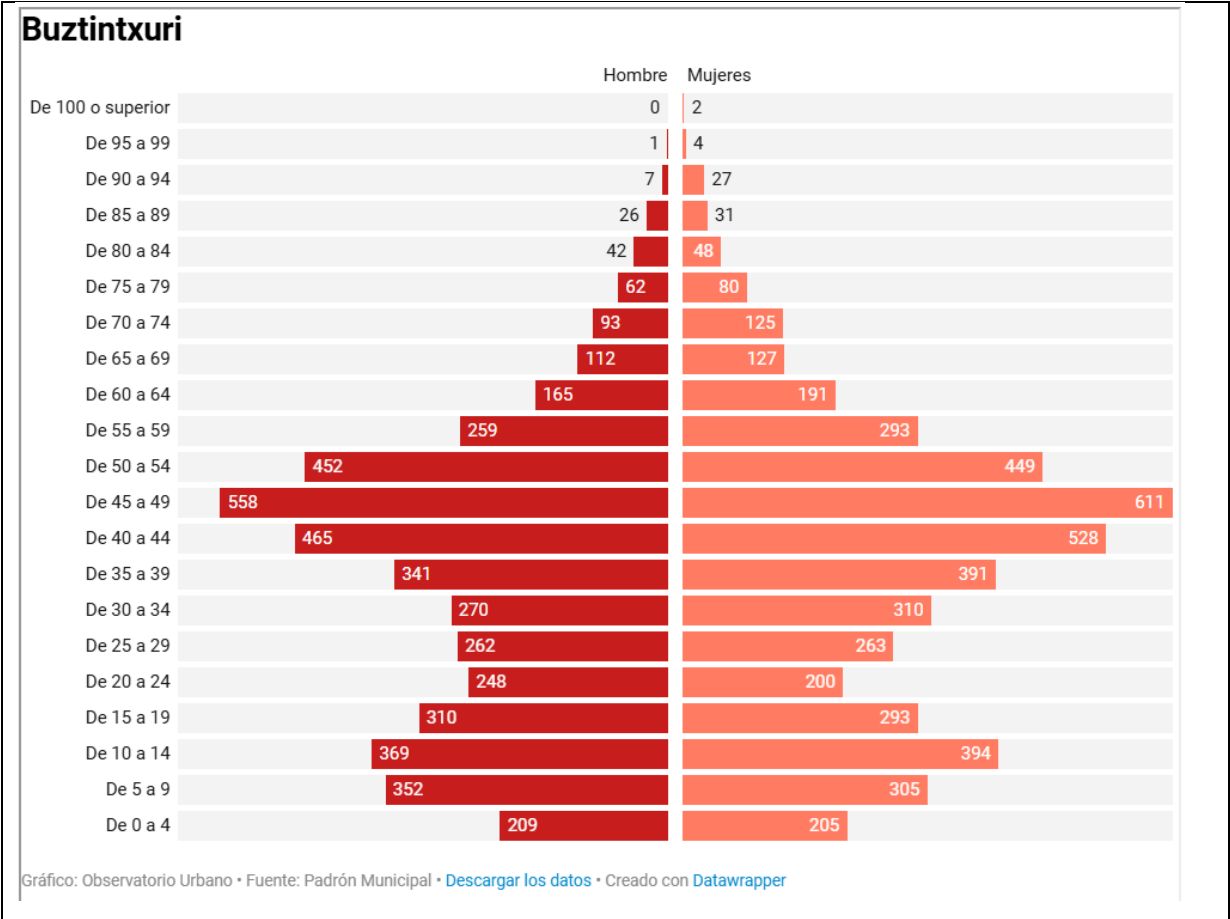
ANEXO 1 Antecedentes y demandas.

ANEXO 1 Antecedentes y demandas.

Como antecedentes se consideran las conclusiones y demandas recogidas en los foros de barrio de Buztintxuri aportados por el área de participación municipal así como las conclusiones respecto al DIAGNÓSTICO SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN PAMPLONA 2022 recogidas en la Agenda 2030 en lo que respecta al barrio.

Se considera la morfología existente como punto de partida en el planeamiento vigente en la zona, las modificaciones aprobadas y edificabilidad no ejecutada y el estado actual así como los criterios de transformación que se expondrán de manera breve para comprender el objeto del PEAU y sus implicaciones.

Datos de población 2024. PADRÓN MUNICIPAL



Agenda Urbana
Pamplona 2030



Hiri Agenda
Iruña 2030



DIAGNÓSTICO SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN PAMPLONA 2022



**ACTUALIZACIÓN, EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL
DIAGNÓSTICO DE LA AGENDA URBANA PAMPLONA 2030
INFORME DE RESULTADOS**

OFICINA ESTRATÉGICA

oficinaestrategica@pamplona.es

948 420 010

Tabla 5 ¿Cuántas personas viven habitualmente en esta vivienda? en función de barrios agrupados

	TOTAL	BARRIOS AGRUPADOS			
% Verticales Valor Jhi²		BARRIOS 1	BARRIOS 2	BARRIOS 3	BARRIOS 4
TOTAL	1345	430	173	415	327
1 miembro	30,7	26,8	28,5	35,5	30,9
2 miembros	27,4	27,7	30,2	27,2	25,9
3 miembros	17,7	18,6	16,7	16,7	18,2
4 miembros	14,5	15,6	13,5	13,3	15,1
5 y más miembros	9,7	11,3	11,2	7,3	9,8
Media	2,5	2,6	2,6	2,3	2,5

En buztintxuri la media de miembros por hogar es de 2.5 hab/viv, no obstante en un 56,8% de los hogares viven hasta 2 miembros (30,9% son hogares de 1 miembro y 25,9% de 2 miembros).

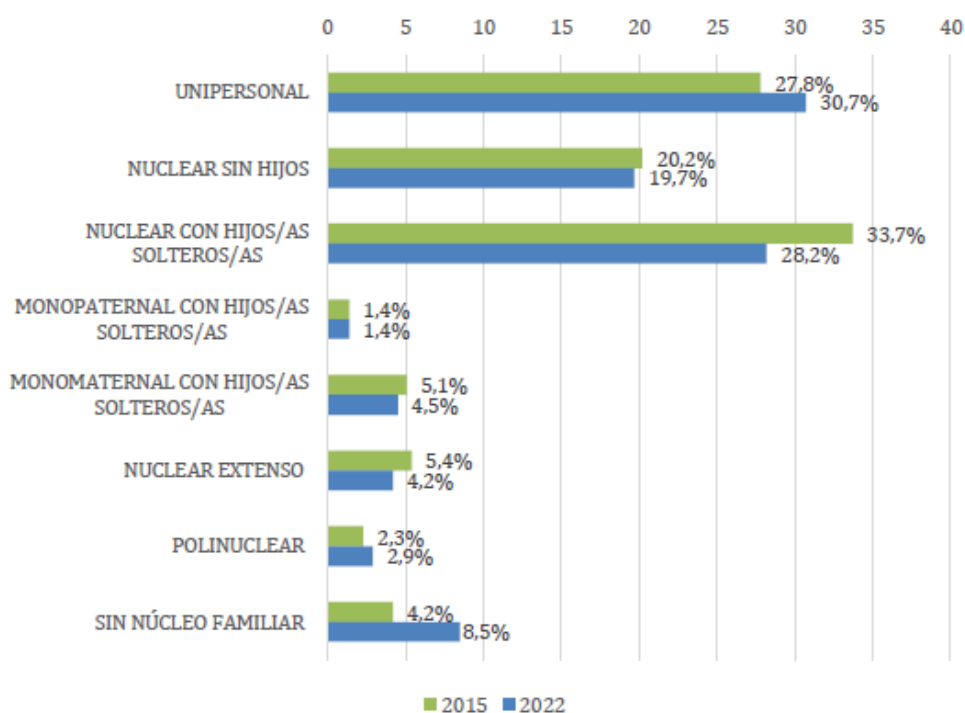

Gráfico 3 Descripción del tipo de hogar


Tabla 9 Descripción del tipo de hogar en función del barrio

	TOTAL	BARRIO													
% Verticales Valor jhi²		AZPILAGAÑA	BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI	CASCO VIEJO/ ALDE ZAHARRA	TXAN TRETA	ENSANCHE/ ZABALGUNEA	ERMITAGAÑA- MENDEBALDEA	ETXABA KOITZ	ITURRAMA	MENDILORRI	MILAGROSA/ ARROSADIA	ROCHAPEA/ ARROTXAPEA	SAN JORGE- SANDUZELAI	SAN JUAN/ DONIBANE	LEZKAIRU
TOTAL	1345	45	53	87	136	130	105	34	145	87	105	166	75	128	50
Unipersonal	30,7	<12,6	23,7	>47,7	33	34,6	25,2	37,8	23,9	26,4	36,3	32,6	29,2	34,2	<18,3
Nuclear sin hijos/as	19,7	23,8	16,9	15,6	19,2	16	>27,5	8,1	23,1	17,6	22,4	16,3	25,3	21,9	12,6
Nuclear con hijos/as solteros/as	28,2	27,6	>43,7	20,2	24,7	30,9	24,7	23,8	29,3	34,5	<9,3	31,6	31,2	25,7	>54,4
Monopaternal con hijos/as solteros/as	1,4	2,1	0	1	0,7	2,1	1,7	0	2	2,1	2,7	0	2,5	1,4	0
Monomaterna con hijos/as solteros/as	4,5	>10,1	5,2	1	>10,2	2,8	0,9	8,2	3,2	6,6	7,2	4,5	1,3	2,1	3,7
Nuclear extenso	4,2	4,7	3,8	3,3	3,6	3,9	7,7	2,9	1,4	5,5	4,6	5,2	3,8	4,7	3,7
Polinuclear	2,9	4,2	0	5,9	4,4	3,9	2	0	2,1	1,1	1,9	3,1	4,3	3,4	0
Sin núcleo familiar	8,5	14,9	6,8	5,3	4,2	5,9	10,3	>19,3	>15,0	6,3	>15,5	6,6	<2,4	6,6	7,2

	TOTAL	
% Verticales Valor jhi ²		BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI
TOTAL	1345	53
Unipersonal	30,7	23,7
Nuclear sin hijos/as	19,7	16,9
Nuclear con hijos/as solteros/as	28,2	>43,7
Monopaternal con hijos/as solteros/as	1,4	0
Monomaterna con hijos/as solteros/as	4,5	5,2
Nuclear extenso	4,2	3,8
Polinuclear	2,9	0
Sin núcleo familiar	8,5	6,8

Segunda parte del DIAGNÓSTICO – Datos de encuestas preferencias y demandas

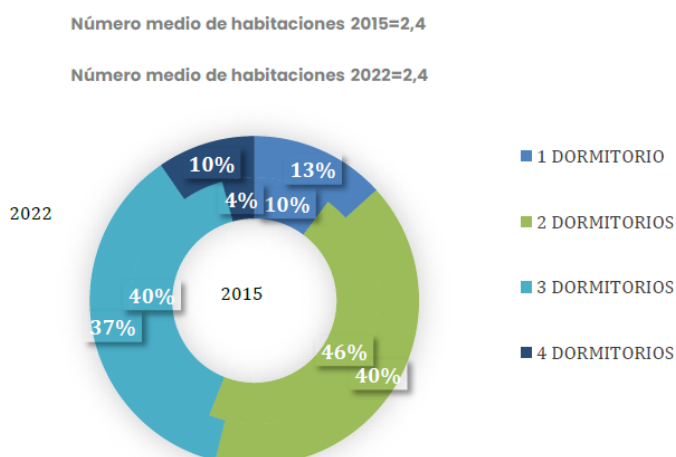
Agenda Urbana
Pamplona 2030



Hiri Agenda
Iruña 2030

Sube de forma importante la superficie de 51 a 60 m² (14,1 puntos respecto a 2015) y de forma más leve el piso de 91 a 120 m² (4,4 puntos más) o el de más de 120 m² (1,9 puntos más). En las superficies de 41 a 50 m² baja el interés 5,7 puntos, así como en la de 61-90 m² (1,4 puntos) o de hasta 40 m² (0,8 puntos).

Gráfico 89 Número de dormitorios/habitaciones desea para la vivienda que quiere cambiarse (Filtrado: 80 personas en 2022 y 86 en 2015)

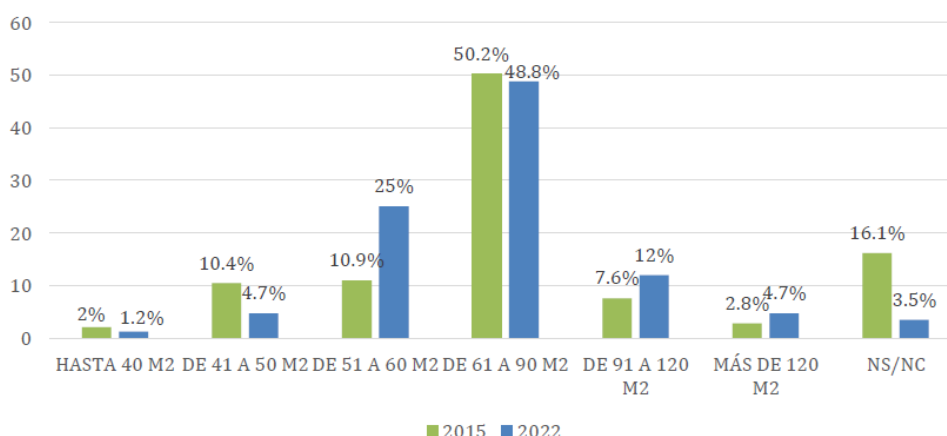


Respecto al número de dormitorios deseado para la vivienda el 40% de las personas opta por 2 habitaciones, el 37% por 3 habitaciones y en menor medida, el 13% por 1 habitación y el 10% por 4 habitaciones.

Comparativamente a 2015 baja la preferencia de 2 y 3 dormitorios (6 y 3 puntos, respectivamente) y sube la de 4 y 1 dormitorio (6 y 3 puntos, respectivamente).

Tanto en 2015 como en 2022, el número medio de habitaciones deseadas para la futura vivienda es de 2,4.

Gráfico 88 Superficie útil prevista para la futura vivienda (Filtrado: 80 personas en 2022 y 86 en 2015)



El 48,8% prefiere una superficie de 61-90 m², seguido de una superficie de 51-60 m² (25%). En tercer lugar, la preferencia es de 91-120 m², con un 12% y, con menor porcentaje, de 41 a 50 m² o más de 120 m², en ambos casos, con un 4,7% y hasta 40 m² con 1,2%.

Tabla 110 Su proyecto de vida es en función de la agrupación de barrios (Filtrado: 80 personas en 2022)

	TOTAL	AGRUPACIÓN DE BARRIOS			
% Verticales Valor Jhi²		BARRIOS 1	BARRIOS 2	BARRIOS 3	BARRIOS 4
TOTAL	80	28	13	10	29
Vivir solo/a	40,6	48,0	37,3	27,0	39,8
En pareja, con o sin hijos/as	30,4	28,2	23,6	36,6	33,4
Con otras personas	20,5	16,7	31,5	27,0	17,1
Ns/nc	8,4	7,1	7,7	9,3	9,7

Vivir solo/a cuenta con porcentajes más bajos en la agrupación de "Barrios 3" (27%) respecto al resto, mientras que con otras personas cuenta con menos porcentaje en los "Barrios 1" y "Barrios 4" (17% en ambos casos)

Tabla 112 Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda en función de agrupación de barrios
(Filtro: 80 personas en 2022)

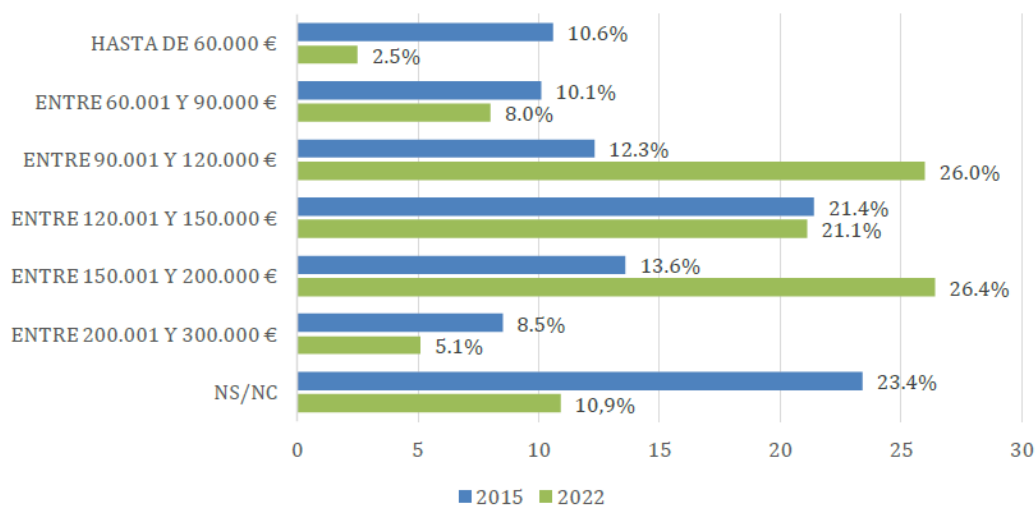
	TOTAL	AGRUPACIÓN DE BARRIOS			
% Verticales Valor Jhi²		BARRIOS 1	BARRIOS 2	BARRIOS 3	BARRIOS 4
TOTAL	80	28	13	10	29
En alquiler	48,7	54	61,4	72,4	<29,6
En propiedad	46,2	46	<14,8	27,6	>66,7
Alquilar una habitación	5,1	0	>23,8	0	3,7

El alquiler de vivienda es la opción predominante en la agrupación “Barrios 3” (72,4%), la propiedad toma fuerza en la agrupación “Barrios 4” (66,7%), mientras que el alquiler de la habitación es más importante en la zona “Barrios 2”, respecto al resto de zonas (23,8%).

La preferencia en Buztintxuri es en un 66,7%, vivienda en propiedad en el futuro, siendo actualmente uno de los barrios donde más personas viven en alquiler.

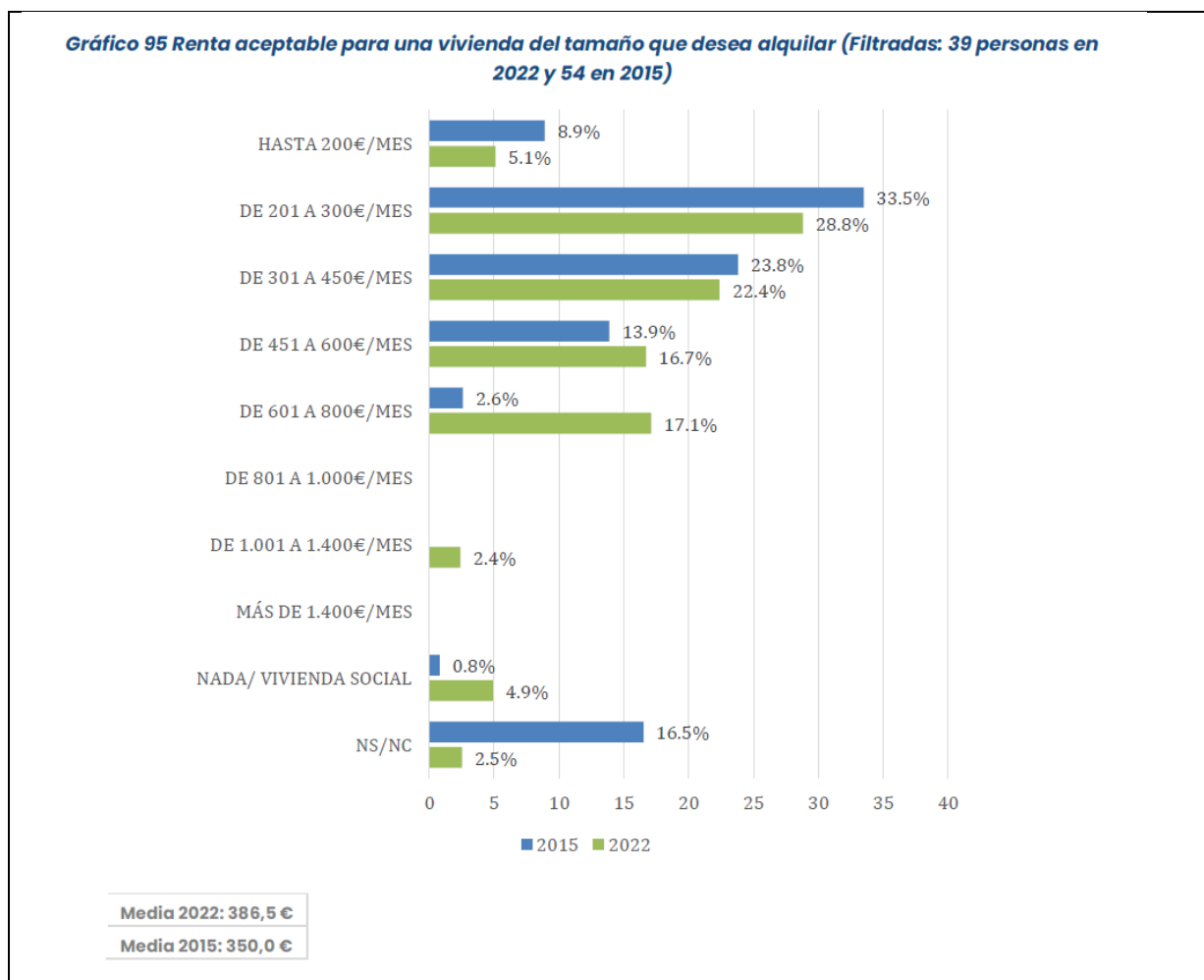
3.4.2. PROPIEDAD

Gráfico 103 ¿Cuál es el precio máximo que pagaría por la vivienda que piensa comprar? (Filtradas: 37 personas en 2022 y 32 en 2015)



Media 2022: 146.315 €

De media el precio máx. que se pagaría para la compra de 146.315 euros.



Considerando la disponibilidad económica para la compra de vivienda y la tendencia en la estructura de hogares, la **tipología más lógica y asequible es la vivienda de 2 dormitorios**.

Otros procesos participativos de los que se pueden extraer conclusiones y demandas, algunas de ellas interesantes para el desarrollo del PEAU y de la futura transformación:

FORO DE BARRIO CELEBRADO EN ABRIL DE 2025

Se recogen las demandas y cuestiones planteadas en el último foro de barrio para evaluar si en alguna medida puede darse respuesta a alguna de ellas.

FORO DE BARRIO

AUZO EZTABAIDAGUNEA

BUZTINTXURI

SERVICIO DE DINAMIZACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
HERRITARREN PARTAIDETZA DINAMIZATZEKO ZERBITZUA

INFORMACIÓN Y SEGUIMIENTO DE INICIATIVAS MUNICIPALES EN EL BARRIO

El concejal de barrio Borja Izaguirre, informa sobre acciones del ayuntamiento previstas en el barrio, temas de actualidad vinculados al mismo, de interés público-comunitario y respuestas a demandas recibidas con antelación de la ciudadanía del barrio:

TEMA	INFORMACIÓN
SANTA LUCIA	Se va a poner en marcha un plan de regeneración de los portales 63 72 y 73 de la calle Santa Lucia en el que se está trabajando desde diferentes áreas municipales, se prevé invertir 350.000 euros en dicho plan, con el objetivo de recuperar las viviendas, insonorizar y poner orden en los trasteros
LIMPIEZA DE CALLES	Se está llevando a cabo una vigilancia más exhaustiva para evitar que se depositen residuos en la calle y se produzca el bolseo, además se está estudiando la opción de instalar cámaras de videovigilancia para erradicar esta problemática

Esta problemática de la limpieza de calles evidencia la necesidad de involucrar a los vecinos en el cuidado del barrio y por tanto una morfología en manzana abierta, que favorezca la vigilancia informal “los ojos de la calle” de los que hablaba Jane Jacobs. Y fomentar el cuidado a través de la creación de espacios de uso público cualificados y en conexión con usos de plantas bajas.

MEJORA DE LA SEGURIDAD	Se ha reforzado el patrullaje en la calle Santos Ochandategui y Paseo de Santa Lucia.
CALMADO DE TRÁFICO	Hasta el momento, no se habían registrado quejas, ni peticiones debido al exceso de velocidad, pero debido a que esta semana, se han registrado peticiones al respecto, se estudiarán y se implantarán las medidas que sean necesarias
COMPARSA DE GIGANTES	Respecto a la comparsa de gigantes de Buztintxuri, se está trabajando sobre la opción de desplazarlos al edificio de Refena, en la actualidad se están produciendo conversaciones entre Gobierno de Navarra, Nicdo y Ayuntamiento de Pamplona respecto a esta cuestión y, aunque Gobierno de Navarra, tiene un proyecto para el edificio de Refena, se matiza que este proyecto podría ser compatible con albergar la comparsa de gigantes del barrio.

Fomentar la conexión peatonal y los espacios abiertos que favorezcan la visibilidad y la presencia vecinal (porches de estancia en conexión con plantas bajas como umbral de acceso para la comunidad) referencias conceptuales: “La ciudad de los cuidados” Izaskun Chinchilla, “La ciudad relacional” EZZIO MANZINI y facilitación de contactos “La humanización del espacio urbano” Jan Gehl.

CIVIVOX	Se indica que en la actualidad en el barrio hay muy pocas parcelas dotacionales para poder albergar un edificio de esas características y que la parcela que podría ser destinada a ello, podría ser la que en la actualidad alberga el actual centro comunitario Buztingune, y que para llevar a cabo este proyecto se debe dar un proceso de trabajo extenso que le dé forma a esta iniciativa
BIBLIOTECA	Se indica que se va a realizar una biblioteca en colaboración con el Ayuntamiento de Berrioplano y que está se va a situar en una parcela junto al Parque de los Aromas, se indica que los ritmos de este proyecto, los marca el ayuntamiento de Berrioplano y que se va a trabajar con el Gobierno de Navarra para que esta pueda ser incluida dentro de la Red de Bibliotecas de Navarra.
POLIDEPORTIVO	Se informa que la apertura de las salas multiusos del polideportivo se ha retrasado, pero que estas serán puestas en funcionamiento en breve.
APERTURA PATIOS ESCOLARES	Ya se ha iniciado la apertura de los patios escolares, siendo uno por barrio, se indica que este estará abierto los domingos que haya actividad en el polideportivo y que, de ahora en adelante, se abrirá la puerta frontal en lugar de la puerta más cercana al polideportivo que era la que estaba abierta hasta la fecha.

Uso en Planta baja en conexión con la plaza privada de uso público (dotación de pequeña escala a nivel de barrio y comercio de proximidad, para favorecer la mezcla de usos y actividad.

RENATURALIZACIÓN PATIO ESCUELA INFANTIL	Se va a renaturalizar el patio de la escuela infantil a través del programa Runa, las obras durarán 3 meses, los cuales serán julio, agosto y septiembre. Tanto el proyecto como las afecciones de las obras se han coordinado con la escuela infantil
RENATURALIZACIÓN DE LA AVENIDA GUIPUZKOA	Se está renaturalizando la avenida Gipuzkoa, en la actualidad se ha realizado un carril árbol en la Avenida, aunque se debe esperar a que los árboles crezcan y puedan dar sombra
MEJORA PASADIZO CON SAN JORGE	Se ha realizado mejoras en dicho pasadizo, tanto en iluminación, como en impermeabilización.
REPARACIÓN DE PAVIMENTOS	Se han producido reparaciones de pavimentos, tanto en la avenida Gipuzkoa, como en la calle Ventura Rodríguez y Paseo de Santa Lucia
ZONAS VERDES	Se han plantado 48 árboles nuevos en el barrio, sumados a los 30 ejemplares nuevos del carril árbol en la Avenida Gipuzkoa.
ALUMBRADO	Se van a sustituir 836 luminarias en el barrio con la finalidad de mejorar la iluminación del mismo
MOBILIARIO	Se han realizado 34 intervenciones, entre las que están cambio de tablas en los bancos, arreglos de roturas en bancos, intervenciones en bolardos e hitos, pintado y arreglo de pasamanos y vallado, instalación de una mesa de ping pong, etc... Se informa que se va a realizar lijado y barnizado de todos los bancos, mejoras en parques infantiles y reparaciones del vallado de separación con la vía del tren, realizado por ADIF a petición municipal
POLIDEPORTIVO	Prioridad de la redacción del proyecto de polideportivo en el Casco Viejo.

Doble franja arbolada: Hacia norte de hoja perenne y especies de más envergadura y a sur hoja caduca y menor porte “mitigación efecto isla de calor”.

A nivel de urbanización, el PEAU puede dar recomendaciones ambientales en cuanto al tratamiento de los espacios verdes y de uso de mobiliario en espacios protegidos y preferencia de su ubicación en porches para favorecer el uso cotidiano de los espacios urbanos.

FORO TXIKI

RESULTADOS / EMAITZAK

1. Aire libre

LUGAR	DETALLES
Colegio y parques	Tirolinas con altura y distancia, toboganes de distintos tamaños y formas, y colchonetas de seguridad, tanto en áreas cubiertas como descubiertas
Parque Paderborn	Rocódromo
Buztingune	Guardar los arneses del rocódromo
Parques	- Instalación de luces para mejorar la visibilidad nocturna - Cubiertas para proteger de la lluvia - Renovación de los suelos
Barrio	Papeleras para tirar las colillas de cigarros

2. Como me muevo yo

LUGAR	DETALLES
Parque de los Aromas.	- Añadir carteles de concienciación para la recogida de excrementos de animales - Más árboles y campañas de reforestación mediante auzolan
Camino de flores (camino escolar seguro)	Extenderlo hasta Berriozar y no cortar las flores con tanta frecuencia
Parque de los gigantes, colegio y parque cubierto	Fuente de agua potable con sistema de encendido por pie mediante pedal
Vía urbana	Elementos para reducir la velocidad de los vehículos
Carril bici	Ampliar y renovar
Avenida Guipúzkoa y calle Ventura Rodríguez	Instalación de semáforos
Barrio	Mayor seguridad cuando oscurece
Colegio	Policía municipal en entradas y salidas señalizando tráfico para garantizar la seguridad de manera permanente
Puente de Cuatro Vientos.	Colocar vallas entre el carril bici y la vía urbana para garantizar la seguridad
Barrio	Incrementar número de bicicletas públicas

3. Lugares

LUGAR	DETALLES
Refena	• Creación de un instituto público
Refena	• Creación de un Civivox ○ Biblioteca pública dirigida a todas las edades con sala equipada para el estudio y zona infantil ○ Cine de barrio ○ Actividades de manualidades ○ Charlas
Descampado al lado de fábrica Delmon	• Instalación de piscinas con toboganes
Colegio público Buztintxuri	• Cine con proyector los sábados y domingos
Colegio	• Museo de historia del barrio junto con una exposición
En las proximidades del colegio	• Aparcamiento público de vehículos
Barrio	• Instalaciones deportivas • Aparcamiento de bicicletas • Baños públicos • Teatro • Frontón • Salting
Parque de los gigantes	• Pump track para bicis y patinetes con curvas y montículos
Descampado junto a la escuela infantil	• Parque con toboganes para niños/as más pequeños/as
Sala de apuestas	• Sustituir sala de apuestas por heladería

ANEXO 2 Diseño de la sesión.

ANEXO 2. DISEÑO DE LA SESIÓN**MATERIAL NECESARIO:**

- HOJA DE FIRMAS
- MESAS PARA CREAR GRUPOS Y SILLAS
- PIZARRA Y ROTULADORES
- PANTALLA PARA PROYECTAR
- PROYECTOR Y PORTÁTIL PARA PRESENTACIÓN
- FOLIOS, POST-ITS de DOS COLORES, BOLIS Y CELLO.

DESARROLLO DE LA SESIÓN: (duración máxima 2h) lugar Buztingune.

Si las condiciones meteorológicas lo permiten, se citará a las personas interesadas, en la localización de la parcela para poder evaluar la aproximación a la misma y las reflexiones de la PARTE 1. En caso de que las condiciones no sean óptimas, estas reflexiones se abordarán en el taller.

Para la disposición del espacio de la sala, se adoptará las siguientes claves. Si la asistencia es mayor a 20 personas se colocarán mesas en grupos, considerando un máximo de 5-6 personas/mesa para poder establecer una dinámica ágil.

Si hubiera una asistencia menor (entorno a las 10-12), se valorará la posibilidad de hacer un solo grupo de trabajo.

BIENVENIDA (15 min)

Se hará incidencia desde este primer momento en el interés de ampliar la mirada para poder hacer un diagnóstico útil pero teniendo siempre presente los límites del PEAU en los que se puede incidir y sobre los que se puede reflexionar. Se aclarará en todo caso qué aspectos son competencias del PEAU y qué queda fuera del debate y cuáles son las competencias reales que se tienen y sobre las que cabe incidir planteando la comunicación directa y fluida con a las personas participantes, como cuestión fundamental tanto para evitar frustraciones durante el debate, como para conseguir que el proceso sea eficaz.

En una primera parte de la sesión, se explicarán las alternativas a las personas asistentes como SESIÓN INFORMATIVA, continuándose el taller de participación para quienes deseen participar. La primera parte de SESIÓN INFORMATIVA contendrá:

Presentación del ámbito, objeto del PEAU, enfoque y alternativas propuestas (15 min)

Se recoge en una presentación en base POWER POINT los condicionantes del entorno y el objeto, los criterios de transformación, enfoque (claves para la transformación desde la ciudad de

proximidad que poniendo el foco en las personas) y alternativas propuestas con cuadro de estimaciones de las diferentes alternativas.

Una vez realizada la presentación se aborda el siguiente trabajo en taller:

PARTE I: (El barrio) 30min

TRABAJO EN TALLER:

Se somete a reflexión en taller en grupos de debate en número variable en función de la asistencia las siguientes cuestiones:

Preguntas para la reflexión (Aproximación a las cualidades del barrio):

EJERCICIO 1 (20 min): En mesas en grupos: Evaluación del entorno y detección de necesidades sobre un plano del barrio con la indicación de dotaciones y nombres de calles para favorecer la comprensión del mismo.

Desde tu experiencia personal y como ciudadana conocedora del barrio:

1.- En relación al entorno próximo al ámbito del PEAU (zona comercial de borde, aproximación desde la avenida de Gipuzcoa, relación con la ronda norte y con el tejido residencial).

REFLEXIONA SOBRE ESTOS ESPACIOS QUE PUEDAS LLEGAR A FRECUENTAR HABITUALMENTE EN EL BARRIO por las diferentes razones que las puedas frecuentar: Vivienda habitual, desplazamientos, ocio y compras, descanso, trabajo, estudios, cuidado, etc...

Indícalas en el plano con un post-it si es AMARILLO/VERDE POSITIVO u OTRO COLOR NEGATIVO y explica los valores positivos/negativos que percibes en ellos.

Para ayudarte puedes considerar las diferentes cuestiones:

- ¿Existen plazas como lugar de estancia y convivencia al exterior?
- Calles que transitas (son agradables o no y por qué)
- Relación con las vías rodadas principales y sensación respecto de las mismas.
- Dificultad o facilidad para el desplazamiento.
- Dificultad o facilidad para el aparcamiento.
- Zonas verdes y confort climático y ambiental de las mismas.
- Porches y espacios protegidos de las inclemencias del tiempo como lugares amables de encuentro entre personas vecinas.
- Lugares de reunión para la comunidad y para las diferentes edades, tanto jóvenes como personas mayores (dotaciones y espacios disponibles).
- Existencia de vivienda asequible.
- Pequeño comercio y servicios

Puesta en común 10 min y detección de conclusiones (puntos favorables y carencias)

PARTE II (La propuesta y alternativas) 50min

Teniendo como referencia las alternativas propuestas en la **SESIÓN INFORMATIVA** y con la base de las propuestas gráficas y datos clave de alternativas previstas en lo relativo al Uso, alineaciones, edificabilidad, alturas y ocupación de parcela y, una vez abordadas las diferentes cuestiones con carácter más general y aterrizadas las propuestas alternativas, **se plantea el siguiente ejercicio:**

EJERCICIO 2 (20 min):

Ejercicio en común: En la pizarra y con la base de los planos y resumen de datos de las alternativas 0 (uso terciario actual) y alternativas de ordenación de viviendas 1, 2, 3 y 4 con la ayuda de unos post-it de dos colores (MAYOR PREFERENCIA – MENOR PREFERENCIA), indica cómo valoras las diferentes cuestiones en cada propuesta. Puedes coger hasta 5 post-it por cada concepto y color para que se pueda valorar bien como cuestión positiva o negativa en las diferentes alternativas.

Cuál de la propuestas consideras que responde mejor a cada uno de los CONCEPTOS recogidos en los Post-it.

Si consideras que todas son igual de positivas (escoge de entre las propuestas la de MAYOR PREFERENCIA), por el contrario, si consideras que ninguna de ellas responde adecuadamente (escoge para ambas el de MENOR PREFERENCIA). Si NO LO CONSIDERAS RELEVANTE – NO PONGAS NINGUNO

Si tienes dudas puedes valorarlo desde la capacidad que tienen las propuestas para:

- Capacidad de generar ESPACIOS PROTEGIDOS DE CALIDAD DE CONVIVENCIA VECINAL Y DE ESTANCIA PARA EL ENCUENTRO. PORCHES Y ZONAS EXTERIORES.
- Capacidad de integrar ZONAS ARBOLADAS que ayuden a mitigar el efecto ISLA DE CALOR.
- Calidad que puede ofrecer a las VIVIENDAS Y LOS VOLÚMENES CONSTRUIDOS.
- Capacidad de integrar diferentes USOS y ACTIVIDAD.
- PERMEABILIDAD CON EL ESPACIO URBANO Y LAS CONEXIONES, accesos y aproximación desde los modos de desplazamiento (peatonalidad y relación con las áreas próximas, rodado e integración de aparcamiento, ciclabilidad, etc...).
- Genera VIVIENDAS DE CALIDAD con adecuada orientación, accesos, relación público/privado, etc...

MAYOR PREFERENCIA

ARBOLADO A NORTE

ARBOLADO A SUR

PORCHES – ESPACIO DE COMUNIDAD

PLAZA DE USO PÚBLICO CENTRAL

HUERTOS URBANOS

UBICACIÓN Y NÚMERO DE APARCAMIENTOS

VIVIENDAS – doble orientación - terrazas

USO DOTACIONAL Y PEQUEÑO COMERCIO EN PLANTA BAJA.

MENOR PREFERENCIA

ARBOLADO A NORTE

ARBOLADO A SUR

PORCHES – ESPACIO DE COMUNIDAD

PLAZA DE USO PÚBLICO CENTRAL

HUERTOS URBANOS

UBICACIÓN Y NÚMERO DE APARCAMIENTOS

VIVIENDAS – doble orientación - terrazas

USO DOTACIONAL Y PEQUEÑO COMERCIO EN PLANTA BAJA.

(Puesta en común 15min y cierre 15 min.- explicación del cuestionario)

Una vez celebrada la sesión, se propone la publicación de un cuestionario a través de Decide.

Pamplona para abrir la posibilidad durante 20 días de formular Aportaciones y sugerencias a la fase previa a aprobación inicial del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para la transformación de la manzana M22 de Buztintxuri de uso terciario a vivienda protegida en suelo urbano consolidado.

Pregunta 1: Apoyándote en el documento de información en lo relativo al diagnóstico de la zona y de las necesidades de vivienda, ¿consideras que es positiva la transformación propuesta por el PEAU del uso terciario de la parcela a vivienda protegida?

RESPUESTA SÍ/NO O NO SABE, NO CONTESTA.

Pregunta 2: Según el conocimiento que tienes del barrio ¿Consideras que es más favorable la incorporación en planta baja de un espacio para una pequeña dotación de barrio (A) o para pequeño comercio (B)?

RESPUESTA 1. A(dotación), B (comercio) ó A+B (ambas)

Pregunta 3: Apoyándote en las alternativas planteadas para la ordenación en la documentación, indica cuál consideras que resuelve más adecuadamente los siguientes aspectos: (a cada aspecto se podrá escoger la ALTERNATIVA 0 (según normativa vigente que corresponde con uso terciario), ALTERNATIVA 1, ALTERNATIVA 2, ALTERNATIVA 3 ó ALTERNATIVA 4.

- Zonas verdes como mitigación de efecto isla de calor a sur y atenuación acústica y visual a ronda.
- Porches de conexión y espacios de estancia
- Espacio de uso público central de convivencia (plaza interior)
- Huertos urbanos
- Aparcamientos
- Disposición de volúmenes de edificación según su orientación y alturas.
- Posibilidad que ofrece la solución a las Tipologías de viviendas – doble orientación y terrazas
- Modo en el que integra los usos no residenciales en plantas bajas – espacio dotacional comunitario o pequeño comercio

RESPUESTA: Podrá escogerse una respuesta múltiple que podrá contemplar cualquier combinación de las 4 (alternativa 0,1,2,3,4) o indicarse también TODAS O NINGUNA.