

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ROCHAPEA

UNIDAD A6 P.P. ROCHAPEA PAMPLONA



Avenida Marcelo Celayeta



Travesía de Artica

1. MEMORIA

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. AGENTES

- 1.1 Promotor
- 1.2 Abogados
- 1.3 Arquitectos
- 1.4 Geógrafo / Documento Ambiental Estratégico

2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

- 3.1 Plan Municipal de Pamplona
- 3.2 Plan Parcial Rochapea
 - 3.2.1 Clasificación del suelo
 - 3.2.2 Aprovechamiento urbanístico o de propiedad
 - 3.2.3 Aprovechamiento de proyecto según el PP Rochapea

4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

- 4.1 Instrumento de desarrollo urbanístico

5. SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA PROPUESTA

6. SOLUCIÓN URBANÍSTICA ADOPTADA

- 6.1 Coeficientes de homogeneización de usos
- 6.2 Nuevo aprovechamiento de proyecto

7. CUANTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN PROPUESTA EN EL CONJUNTO DEL P.P. ROCHAPEA

8. CESIÓN DE LA DOTACIÓN

9. NORMATIVA PROPUESTA

10. NORMATIVA VIGENTE

11. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

12. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

13. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

14. INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

15. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

16. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

ANEXO 1 / CÉDULAS PARCELARIAS

ANEXO 2 / FICHA DEL ÁMBITO SO-1 DE LA UI-III (ROCHAPEA) DEL PGM PAMPLONA 2002

ANEXO 3 / PLAN PARCIAL ROCHAPEA

ANEXO 4 / DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (Documento en archivo aparte)

1. AGENTES

1.1 PROMOTOR

PROMOCIONES OCEC, S.A.

Calle Leyre 11 bis, 2º T 948.229.621
31002 Pamplona (Navarra)

1.2 ABOGADOS

CAÑAS ABOGADOS SCP

Julián Ignacio Cañas Labairu Abogado
Iñigo-Xavier Cañas Leiza Abogado
Cuesta de la Reina 1, entreplanta derecha T 948.239.750
31011 Pamplona (Navarra)

1.3 ARQUITECTOS

SBF ARQUITECTOS

José Francisco Bellido Núñez Arquitecto colegiado nº 513
Calle Sangüesa 4, 4º Oficina E T 948.276.762
31003 Pamplona (Navarra)

MARTINEZ OROQUIETA. ST ARQUITECTOS, S.L.P.

Javier Martínez Oroquieta Arquitecto colegiado nº 308
Jesús Martínez Sanclimens Arquitecto colegiado nº 1.941
Francisco Javier Martínez Trejo Arquitecto colegiado nº 2.658
Martín Martínez Trejo Arquitecto colegiado nº 3.699
Calle Padre Calatayud 1, 6º T 948.245.090
31003 Pamplona (Navarra)

1.4 GEÓGRAFO / Documento ambiental estratégico

Ignacio Garde Musgo Geógrafo
Calle Canal 13, 3ºB
31015 Pamplona (Navarra)

2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación del Plan Parcial Rochapea consiste en el establecimiento de la ordenación de volúmenes (alineaciones y rasantes) de la unidad A6 del Plan Parcial Rochapea.

El Plan Parcial Rochapea vigente, define la unidad A6 como una **Unidad Consolidada con Ordenación Alternativa**. Sin embargo, tiene una ordenación pormenorizada insuficiente que requiere mayor concreción y/o modificación. Este documento pretende dar respuesta a esas carencias, partiendo de las determinaciones básicas establecidas en el mismo Plan Parcial.



El ámbito de actuación ocupa las parcelas catastrales 73, 74, 1738, 76 y 77 del Polígono 7, situadas entre las calles Avenida Marcelo Celayeta y Travesía de Artica, que corresponden con los números de policía 79, 81, 83, 85 y 87 de la citada Avenida. Se adjuntan las cédulas parcelarias en el Anexo 1.

Actualmente se encuentran ocupadas por cinco naves industriales.

La nueva ordenación permitirá la sustitución de las actuales naves industriales por edificios de uso residencial que completarán la trama urbana de la Rochapea.

El ámbito tiene una superficie de 5.150,82 m² según catastro (ver plano 2).

3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

3.1 PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

El **Plan Municipal de Pamplona** fue aprobado definitivamente el **18 de diciembre de 2002** y publicado en el **BON nº 55 del 2 de mayo de 2003**.

Tras la entrada en vigor de la **Ley Foral 35/2002**, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Plan Municipal de Pamplona adaptó sus contenidos a la nueva ley, siguiendo el procedimiento señalado por ella.

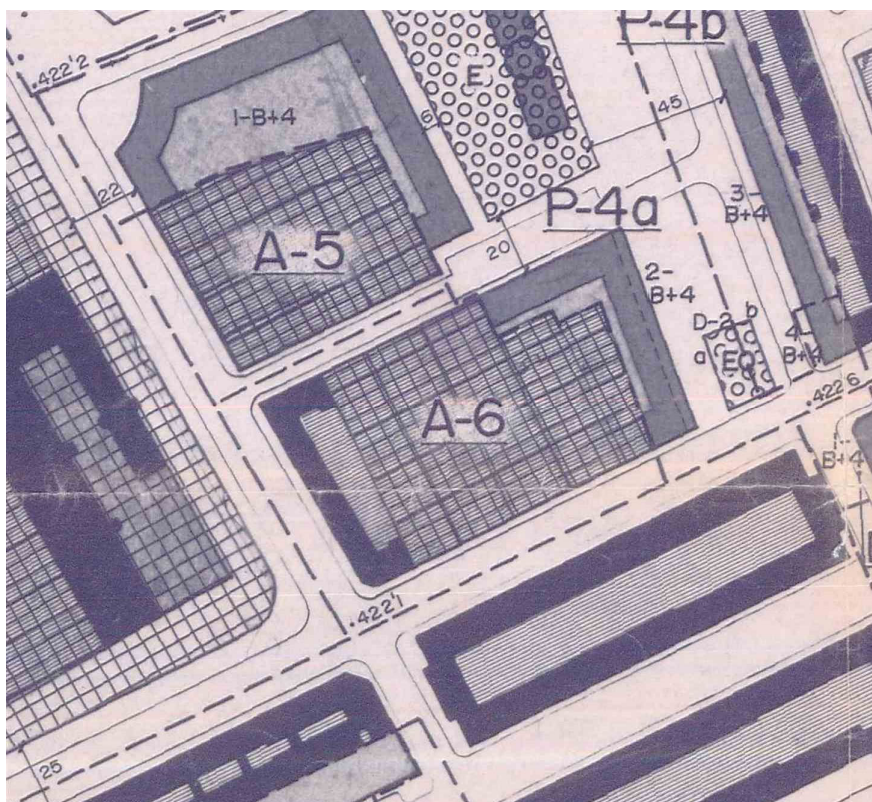
El Plan Municipal de Pamplona, adaptado y homologado a la Ley Foral 35/2002, de ordenación del territorio y urbanismo, se aprobó mediante la **Orden Foral 0181 de 12 de abril de 2007**. La fecha de aprobación del Plan Municipal es el 18 de enero de 2008, y se publicó en el BON nº 22 de **18 de febrero de 2008**.

El Plan Municipal de Pamplona, vigente en la actualidad, incorpora el planeamiento del Plan Parcial Rochapea. Ver en Anexo 2 la Ficha del Ámbito SO-1 de la UI-III (Rochapea) del PM de Pamplona 2002.

3.2 PLAN PARCIAL ROCHAPEA

El Plan Parcial del Sector S-1 de la Unidad Integrada III (ROCHAPEA) fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pamplona el 14 de diciembre de 1989 y publicado en el BON del 26 de enero de 1990.

Según el Plan Parcial Rochapea, la Unidad A6 se define como una Unidad Consolidada con Ordenación Alternativa (A).



Plano O-3 del PP Rochapea

La normativa de aplicación a las Unidades Consolidadas con Ordenación Alternativa se desarrolla en los artículos 39 a 45. Ver Anexo 3.

3.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Clase de suelo: la clasificación del suelo conforme al PP Rochapea es **urbanizable**.

Categoría: **Sectorizado**

Usos: **Residencial Colectivo, oficinas y dotacional.**

3.2.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO o de PROPIEDAD

El artículo 41 del Plan Parcial Rochapea establece el aprovechamiento de propiedad en **0,96 m²/m²**.

La superficie privativa, con derecho al aprovechamiento urbanístico, es de 5.150,82 m². Por tanto, el aprovechamiento urbanístico es de **4.944,79 Uas**.

3.2.3 APROVECHAMIENTO DE PROYECTO SEGÚN EL PLAN PARCIAL ROCHAPEA

Según las superficies y coeficientes de aprovechamiento del PP Rochapea, el aprovechamiento de proyecto de la unidad A6 es el que sigue:

Uso	Superficie	Coeficiente	Aprovechamiento
Suelo privado en planta baja	5.150,82 m ²	0,266	1.370,12 Uas
Superficie comercial planta baja	5.150,82 m ²	0,800	4.120,66 Uas
Superficie residencial plantas 1 a 4	4.140,00 m ²	0,666	2.757,24 Uas
Aprovechamiento de proyecto			8.248,02 Uas
Número de viviendas previsto	4.140.00 m ² / 110 =		38 viviendas

4. JUSTIFICACION URBANÍSTICA

4.1 INSTRUMENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

La Normativa Urbanística del Plan Parcial Rochapea, en su artículo 43, dispone que la ordenación propuesta para las Unidades Consolidadas de Ordenación Alternativa puede ser alterada mediante un Estudio de Detalle en coherencia con el artículo 41.

Asimismo, en el artículo 41 se autorizan, mediante un Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y propiedad, propuestas que faciliten la gestión de la unidad.

En consecuencia, en conformidad con el Convenio suscrito, se plantea la presente Modificación del Plan Parcial Rochapea.

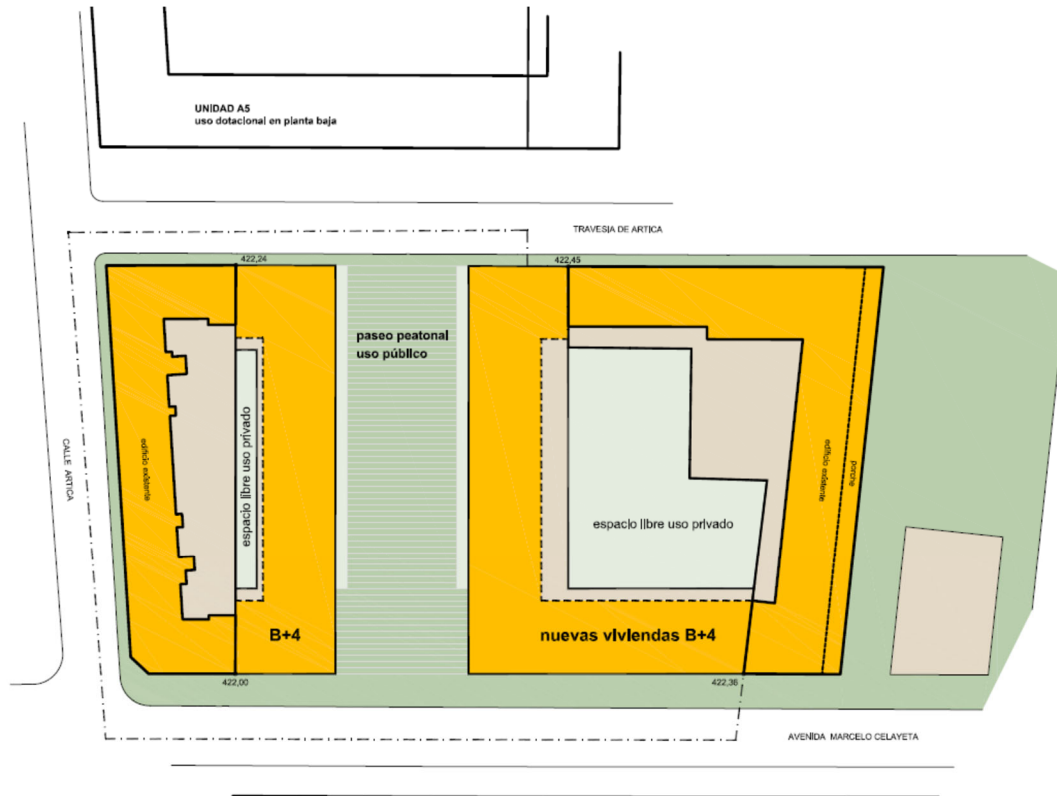
El PP Rochapea establece en su artículo 39 que los edificios e instalaciones existentes no se declaran fuera de ordenación en tanto mantengan las actividades actuales. En el momento en que dichas actividades desaparezcan los edificios quedarán fuera de ordenación, quedando prohibida la reutilización de los mismos, debiéndose transformar la unidad en "Residencial Colectiva".

A día de hoy, ya no se realiza ninguna actividad en los edificios existentes.

Por tanto, la presente Modificación del Plan Parcial Rochapea se redacta con objeto de establecer los aprovechamientos, los usos, y las alineaciones y rasantes de la nueva edificación residencial, no estableciéndose determinación alguna sobre aspectos que no sean de su competencia.

5. SOLUCION ARQUITECTÓNICA PROPUESTA

Se propone delimitar dos manzanas apoyándose en los edificios existentes con el fin de generar un amplio espacio peatonal intermedio de uso público. Ello supone una modificación del Plano de Perspectiva O-1 recogido en la Modificación del Plan Parcial Rochapea.



Los edificios de uso residencial propuestos tendrán el mismo número de plantas que los edificios a los que se adosan y un fondo edificatorio o crujía máxima de 12 m. en plantas 1 a 4.

La planta baja tendrá uso comercial en las fachadas a la Avenida Marcelo Celayeta y residencial en el resto. Este es el régimen de usos que para las plantas bajas de la edificación prevista en la unidad A6 establece específicamente este instrumento de desarrollo de manera que no será de aplicación, a este respecto, las previsiones contenidas en el actual artículo 28 de la normativa municipal del Plan Municipal que permiten el cambio de uso comercial en planta baja por uso residencial en determinadas zonas.

La planta baja dispondrá de un mayor fondo edificatorio de forma que se generen terrazas para las viviendas de planta primera.

En la planta baja se ha previsto una superficie libre de uso privado para desahogo del conjunto edificado.

Frente a las viviendas situadas en planta baja se propone un espacio libre privado de protección de 2 m. de anchura.

Las plantas elevadas tendrán uso residencial.

Desde un punto de vista arquitectónico, urbanístico y social la propuesta:

- Proporciona un amplio paseo peatonal de uso público
- Pone en valor los locales del Ayuntamiento en la Unidad A5 puesto que los conecta peatonalmente con la avenida Marcelo Celayeta

- Rompe la monotonía de la fachada continua longitudinal a la avenida Marcelo Celayeta
- Genera nuevas viviendas protegidas para la ciudad

Bajo rasante se prevé la construcción de un sótano con plazas de aparcamiento y trasteros.

Se deberá prever la construcción de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda más una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de uso comercial, tal y como establece el Plan Parcial Rochapea.

La cubierta será inclinada y/o plana según las necesidades de la edificación de disponer en cubierta instalaciones de climatización, paneles térmicos y/o fotovoltaicos, chimeneas de humos y/o ventilación, locales técnicos, etc. Ello supone una modificación de lo previsto en el artículo 72 de la Modificación del Plan Parcial Rochapea 1989 en cuanto a que, en dicho artículo, se señala que la cubierta será inclinada.

Parcelación

Teniendo en cuenta la ordenación propuesta y el deseo de lograr un resultado homogéneo en cuanto al aspecto formal, se establece una sola parcela.

En el proyecto de reparcelación voluntaria se podrá establecer una nueva parcelación.

En caso de establecer una nueva parcelación, el garaje-sótano de la edificación será mancomunado para todas las parcelas previstas en la unidad.

6. SOLUCIÓN URBANÍSTICA ADOPTADA

Según este modelo de ordenación, el aprovechamiento de proyecto para el ámbito, tiene las siguientes superficies (ver planos 7, 8 y 9):

Superficie con aprovechamiento:		5.150,82 m²
Superficie planta baja:	superficie libre uso público	1.270,29 m²
	superficie libre uso privado	1.377,52 m²
	uso comercial	879,49 m²
	uso residencial	1.623,52 m²
	superficie total planta baja	5.150,82 m²
Superficie plantas elevadas:	uso residencial	8.201,77 m²
Número de viviendas previsto	9.825,29 m ² (1.623,52 + 8.201,77) / 110 = 89 viviendas	

Por tanto, **el número de viviendas protegidas** de la nueva ordenación según el art. 54 de la LFOTU **deberá ser de 26 viviendas** (50% del incremento: 89 - 38 = 51 / 2 = 26 viviendas).

Esto nos permite establecer la superficie de vivienda libre y protegida de la nueva ordenación:

Superficie uso residencial:	vivienda protegida	26 viv. x 110 m ² =	2.860,00 m ²
	vivienda libre	63 viviendas	6.965,29 m ²
	Total		9.825,29 m²

6.1 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS

Los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias son determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas.

Puesto que el planeamiento vigente fue aprobado en 1990, resulta necesario actualizar los coeficientes de homogeneización de usos conforme a los actuales valores de mercado de cada tipología edificatoria.

Para establecer los nuevos coeficientes de homogeneización de usos para cada tipología edificatoria se recurre a los valores de mercado de la Ponencia de Valoración del Término Municipal de Pamplona aprobada mediante Resolución 60/2024, de 13 de septiembre, del director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales de la Hacienda Foral de Navarra:

Zona de valor 13CC	Valor básico de repercusión de suelo medio	575,14 €/m ²
	Locales en planta baja	452,08 €/m ²

En consecuencia:

Valor residual de suelo urbanizado (VRS)	Vivienda libre	575,14 €/m ²
	Comercial en planta baja	565,10 €/m ² (1)
	Vivienda VPT	399,77 €/m ² (2)
	Vivienda VPO	303,16 €/m ² (3)
	Espacio libre privado	115,03 €/m ² (4)

(1) 452,08 €/m² x 1,25 (coeficiente corrector Avda. Marcelo Celayeta)

(2) Módulo VPT 2025 2.311,11 €/m² útil

(3) Módulo VPO 2025 2.002,96 €/m² útil

(4) 575,14 €/m² x 0,20 (20% del valor de repercusión del uso vivienda libre)

Por tanto, los nuevos coeficientes serán:	Vivienda libre	1,000
	Comercial en planta baja	0,983
	Vivienda VPT	0,695
	Vivienda VPO	0,527
	Espacio libre privado	0,200

Multiplicando estos coeficientes por las superficies asignadas en el PP Rochapea a la Unidad A6, resultaría un aprovechamiento de proyecto de:

Uso	Superficie	Coeficiente	Aprovechamiento
Suelo privado en planta baja	--	0,200	--
Superficie comercial planta baja	5.150,82 m ²	0,983	5.063,26 Uas
Superficie residencial plantas 1 a 4	4.140,00 m ²	0,695	2.877,30 Uas
Aprovechamiento de proyecto			7.940,56 Uas

Para no alterar el aprovechamiento medio del Plan Parcial Rochapea (0,96 m²/m²) se debe mantener el aprovechamiento de proyecto asignado a la Unidad A6 (8.248,02 Uas / Ver apartado 3.2.3). Por tanto, se establece un coeficiente corrector para los coeficientes de homogeneización que permita mantener el aprovechamiento de proyecto:

$$\text{Coeficiente corrector} = 8.248,02 \text{ Uas} / 7.940,56 \text{ Uas} = 1,038720$$

Conviene recordar que los coeficientes de homogeneización establecen la relación proporcional entre los distintos valores de suelo urbanizado. Por tanto, manteniendo esa nueva relación, podemos establecer unos valores cuyo producto por las superficies asignadas resulte el mismo aprovechamiento de proyecto.

Así pues, el aprovechamiento de proyecto del PP Rochapea con los coeficientes ajustados será:

Uso	Superficie	Coeficiente	Aprovechamiento
Suelo privado en planta baja	--	0,207744	--
Superficie comercial planta baja	5.150,82 m ²	1,021062	5.259,31 Uas
Superficie residencial plantas 1 a 4	4.140,00 m ²	0,721910	2.988,71 Uas
Aprovechamiento de proyecto			8.248,02 Uas

En consecuencia, los nuevos coeficientes de homogeneización de usos por tipología edificatoria serán:

Vivienda libre	1,000	x 1,038720 =	1,038720
Comercial en planta baja	0,983	x 1,038720 =	1,021062
Vivienda VPT	0,695	x 1,038720 =	0,721910
Vivienda VPO	0,527	x 1,038720 =	0,547405
Espacio libre privado	0,200	x 1,038720 =	0,207744

6.2 NUEVO APROVECHAMIENTO DE PROYECTO

El aprovechamiento de proyecto de la nueva ordenación con los coeficientes actualizados será:

Uso	Superficie	Coeficiente	Aprovechamiento
Espacio libre privado en planta baja	1.377,52 m ²	0,207744	286,17 Uas
Superficie comercial en planta baja	879,49 m ²	1,021062	898,01 Uas
Superficie residencial vivienda libre	6.965,29 m ²	1,038720	7.234,99 Uas
Superficie residencial vivienda VPO	1.760,00 m ²	0,547405	963,43 Uas
Superficie residencial vivienda VPT	1.100,00 m ²	0,721910	794,10 Uas
Aprovechamiento de proyecto:			10.176,70 Uas

Por otra parte, el aprovechamiento de propiedad de la Unidad A6 resulta ser:

Aprovechamiento de propiedad: $5.150,82 \text{ m}^2 \times 0,96 =$ **4.944,79 Uas**

Como puede apreciarse, el aprovechamiento de proyecto es superior al aprovechamiento de propiedad por lo que se propone definir un área de reparto discontinua que incluya la unidad A6 y las parcelas 1715 y 470A del polígono P11 del Plan Parcial Rochapea.

El Plan Parcial Rochapea determina en el artículo 8 de la Normativa Urbanística que *“El polígono P11 se ejecutará por Convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo o por Expropiación”*

El polígono P11 del Plan Parcial Rochapea tiene uso Deportivo y Parque.

Como el polígono P11 se encuentra situado en la zona de valor 9CC de la Ponencia de Valoración y su valor básico de repercusión de suelo medio es distinto de la zona de valor 13CC (Unidad A6), se establece un coeficiente corrector de zona para el cálculo del aprovechamiento de propiedad de las parcelas situadas en el polígono P11:

Zona de valor 13CC	Valor básico de repercusión de suelo medio	575,14 €/m ²
Zona de valor 9CC	Valor básico de repercusión de suelo medio	631,15 €/m ²
Coeficiente de zona		1,0974

El aprovechamiento de propiedad calculado ahora con la incorporación de las parcelas 1715 y 470A del polígono P11 queda del siguiente modo:

Superficies con derecho a aprovechamiento

Unidad A6	Parcela 77	1.089,35 m ²		
	Parcela 76	1.245,40 m ²		
	Parcela 1738	1.368,27 m ²		
	Parcela 74	1.080,83 m ²		
	Parcela 73	366,97 m ²		
	TOTAL	5.150,82 m²	$\times 0,96 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$	4.944,79 Uas
Polígono P11	Parcela 1715	2.573,00 m ²		
	Parcela 470A	2.393,20 m ²		
	TOTAL	4.966,20 m²	$\times 0,96 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,0974 =$	5.231,91 Uas
Aprovechamiento total de propiedad				10.176,70 Uas

Por tanto, la propuesta de la presente Modificación de Plan Parcial no establece incremento de aprovechamiento.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Pamplona con esta Modificación, obtendrá, mediante la reparcelación que se lleve a cabo, la cesión del 10% del aprovechamiento total de la unidad A6, el espacio central de dicho ámbito para el dominio público viario y los 4.966,20 m² del polígono P11 para Zona Deportiva y Parque.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, debe cederse a favor del Ayuntamiento de Pamplona el 10% del aprovechamiento, es decir:

Cesión de aprovechamiento: $10\% \text{ de } 10.176,70 \text{ Uas} =$ **1.017,67 Uas**

De conformidad con lo establecido en el Convenio de planeamiento y gestión presentado con carácter previo a este documento, la cesión de suelo al Ayuntamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico se sustituirá por su equivalente en metálico, conforme a los criterios de valoración que constan en el convenio.

En el convenio se recoge una estimación del valor económico a que podría ascender, en estos momentos, la monetización o equivalente económico de este deber, sin perjuicio de que su cumplimiento deberá verificarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras para la construcción de las edificaciones previstas, momento en el que deberá procederse a su cálculo, actualización conforme a la normativa vigente y abono.

7. CUANTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN EN EL CONJUNTO DEL PLAN PARCIAL DE LA ROCHAPEA

Superficie mínima de equipamientos establecida en el PP Rochapea

Según la memoria de la Modificación del Plan Parcial Rochapea de 1989 (anexo 4 / cuadro 3), la superficie mínima de equipamientos que establecía el Plan General del 84 es la siguiente:

Zonas verdes, jardines y áreas peatonales	171.388 m ²
Deportivo público	40.076 m ²
Educativo público	77.625 m ²
Guardería pública	14.031 m ²
Equipamiento social público	18.892 m ²
TOTAL Equipamientos públicos	322.012 m²
Deportivo privado	3.190 m ²
Educativo privado	9.900 m ²
Guardería privada	950 m ²
Equipamiento social privado	6.877 m ²
TOTAL Equipamientos privados	20.917 m²

Superficie vigente de equipamientos públicos

Conforme a la última modificación del PP de la Rochapea (Unidad A5), aprobada definitivamente el 19 de abril de 2007, las superficies destinadas a equipamientos públicos y espacios libres públicos en el ámbito de la unidad integrada III (Rochapea) son las siguientes:

Espacios públicos y deportivo público	294.229 m ²
Educativo público	91.453 m ²
Equipamiento social público	22.365 m ²
TOTAL	408.047 m²

Como puede observarse la superficie existente de dotaciones públicas (408.047 m²) en el PP Rochapea es muy superior a la superficie que exigía el Plan General de Pamplona (322.012 m²).

El Ayuntamiento de Pamplona recibe, como consecuencia de esta Modificación del Plan Parcial Rochapea, 4.966,20 m² de superficie del polígono P11 para uso Deportivo público y Zonas verdes. Esta dotación ya estaba prevista en el Plan Parcial Rochapea.

Además, se aportan 1.270,29 m² de superficie libre de uso público en forma de paseo peatonal.

La modificación propuesta aumenta en 1.413,96 m² la superficie construida del Plan Parcial sobre una superficie construida total de 831.400 m² (ver PP Rochapea / anexo 3 / cuadro 1), por lo que las dotaciones existentes cumplen la normativa aplicable.

8. CESIÓN DE LA DOTACIÓN

La cesión de la dotación se realizará en el documento de reparcelación voluntaria.

9. NORMATIVA PROPUESTA

9.1 Definición de la Unidad de Ejecución

Se define una Unidad de Ejecución discontinua formada por las parcelas 73, 74, 76, 77 y 1738 del polígono 7 de catastro situadas en el ámbito de la unidad A6 del PP Rochapea y las parcelas 1715 y 470A de polígono 7 de catastro situadas en el polígono P11 del PP Rochapea.

9.2 Aprovechamiento urbanístico

Aprovechamiento tipo: 0,96 m²/m²

Coefficiente de zona para el cálculo del aprovechamiento de propiedad de las parcelas situadas en el polígono P11: 1,0974

La superficie privativa con derecho al aprovechamiento urbanístico, es de 10.117,02 m².

El aprovechamiento de proyecto de la Unidad A6 es de 10.176,70 Uas., correspondiendo una cesión de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento de Pamplona de 1.017,67 Uas.

Los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias son los siguientes:

Vivienda libre	1,038720
Comercial en planta baja	1,021062
Vivienda VPT	0,721910
Vivienda VPO	0,547405
Espacio libre privado	0,207744

La superficie ocupable en planta sótano es de 5.150,82 m².

La superficie edificable máxima de uso residencial en planta baja y elevadas es de 9.825,29 m².

La superficie edificable máxima de uso comercial en planta baja es de 879,49 m².

La superficie de los portales o núcleos de comunicación situados en planta baja con uso comercial, se consideran a efectos de cómputo de aprovechamiento como superficie destinada a uso comercial.

El aprovechamiento de proyecto se medirá conforme al artículo 35 del Plan Municipal.

En cuanto al número de viviendas, se estará a lo dispuesto en el artículo 39 "Número de piezas habitables" de la N. U. G. del Plan Municipal.

El número mínimo de viviendas protegidas será de 26 viviendas, de las cuales en aplicación del apartado 4 del artículo 54 de la LFOTU resultan: 10 viviendas precio tasado, 11 viviendas de protección oficial y 5 viviendas de protección oficial en régimen de alquiler.

La edificabilidad podrá distribuirse libremente dentro de la parcela, siempre dentro de lo previsto por las alineaciones y alturas máximas señaladas por la presente normativa.

9.3 Usos pormenorizados

El uso pormenorizado es el Residencial Colectivo.

Planta sótano	Garajes y trasteros
Planta baja	Residencial y Comercial
Plantas 1 a 4	Residencial

La planta baja tendrá uso comercial en las fachadas a la Avenida Marcelo Celayeta y residencial en el resto. Este es el régimen de usos que para las plantas bajas de la edificación prevista en la unidad A6 establece específicamente este instrumento de desarrollo de manera que no será de aplicación, a este respecto, las previsiones contenidas en el actual artículo 28 de la normativa municipal del Plan Municipal que permiten el cambio de uso comercial en planta baja por uso residencial en determinadas zonas.

En lo no previsto por esta modificación y por el resto del PP Rochapea vigente, será de aplicación el régimen de compatibilidad y equivalencia de usos según el régimen general establecido en el Plan Municipal.

El aparcamiento subterráneo queda vinculado al uso residencial y comercial.

9.4 Alineaciones

Las grafiadas en el plano 6.

Alineación exterior: coincidente con la alineación oficial (límite de propiedad público y privado). Es una alineación obligatoria. Se permiten los vuelos.

Alineación interior: se fija un fondo máximo de 12 m. Tiene carácter de alineación máxima. Se permiten los vuelos.

Las viviendas de planta primera podrán disponer de terrazas al patio de manzana.

9.5 Cuerpos volados a espacio público y patio de manzana

Serán de aplicación las ordenanzas contempladas en el Plan Municipal, (no será de aplicación el artículo 75 de la Modificación del Plan Parcial de la Rochapea vigente).

Podrán plantearse cuerpos volados dando frente al patio de manzana, en las mismas condiciones de profundidad que las establecidas en la ordenanza general del Plan Municipal para los frentes de la edificación que dan a espacio público. Los cuerpos de las escaleras y ascensores podrán sobresalir de la alineación interior siempre que se cumplan las condiciones establecidas para los cuerpos volados.

9.6 Alturas de la edificación

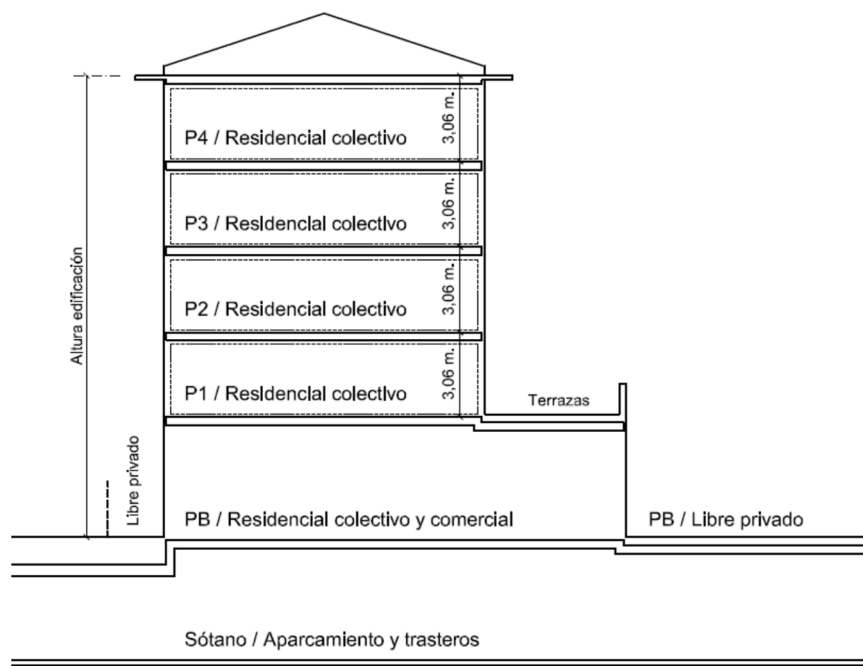
Se define como altura de la edificación: la distancia desde la rasante de referencia al nivel superior del forjado techo correspondiente a la última planta del edificio.

La altura de los edificios será de planta baja más cuatro plantas elevadas (B+4).

La altura libre de planta baja será la que figura en el plano de alzados (plano 11).

La altura total de cada planta elevada de viviendas (plantas 1 a 4) será menor o igual a 3,06 m.

Ver planos 10 y 11.



9.7 Rasantes

Se definen gráficamente en los planos de ordenación. Ver plano 6.

9.8 Cubiertas de la edificación

Las cubiertas podrán ser inclinadas y/o planas, lo que supone una modificación de lo previsto en el artículo 72 del Plan Parcial Rochapea 1989.

9.9 Parcelación

La parcela contemplada en la propuesta de planeamiento podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación.

9.10 Garajes

En caso de establecer una nueva parcelación, el garaje-sótano de la edificación será mancomunado para todas las parcelas previstas en la unidad, y por tanto objeto de un proyecto de actividad clasificada unitario que se redactará al tiempo que el primer proyecto de edificación que se desarrolle.

Los accesos rodados a garajes se realizarán en los frentes de parcela que recaigan a la Travesía de Artica.

Se proyectará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de superficie de uso terciario (art. 20 del P.P. Rochapea).

9.11 Urbanización

Se desarrollará un único proyecto de urbanización, que podrá desarrollarse en distintas fases relacionadas con las fases de construcción de los edificios.

El mantenimiento de la superficie exterior a las alineaciones, que es de dominio privado y queda gravada con servidumbre de uso público en superficie, será privado.

Se ampliarán las aceras de la calle Artica y Travesía de Artica conforme al plano 14.

9.12 Gestión de la unidad

La unidad se desarrollará por el sistema de reparcelación voluntaria.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la normativa urbanística general del Plan Municipal de Pamplona los documentos de gestión (Estatutos y Proyecto de Reparcelación) y el Proyecto de Urbanización deberán presentarse en el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la presente modificación.

9.13 Servidumbres 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), conforme a los artículos 31, 32 y 33 del R.D. 369/2023.

Ver plano 15 de servidumbres aeronáuticas con el emplazamiento del ámbito.

9.14 Otras normas de aplicación

En lo no regulado expresamente por este documento, serán de aplicación las determinaciones del Plan Parcial Rochapea (modificación del 14/12/1989), así como las del Plan Municipal de Pamplona.

10. NORMATIVA VIGENTE

Texto refundido del Documento de **Homologación y Adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley 35/2002**, de Ordenación del territorio y Urbanismo, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pamplona el 30 de mayo de 2007 y publicado en el BON del 18 de febrero de 2008.

Modificación del Plan Parcial del Sector S-1 de la Unidad Integrada III (ROCHAPEA), texto refundido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pamplona el 14 de diciembre de 1989 y publicado en el BON del 26 de enero de 1990.

NORMATIVA MODIFICADA Y REFUNDIDA del PLAN PARCIAL ROCHAPEA

Plano O-1 Ordenación / Perspectiva

La nueva ordenación modifica la perspectiva incluida en el plano O-1.

Artículo 40. El aprovechamiento de proyecto actual se consolida en tanto se mantenga la actividad concreta que se desarrolla en la actualidad. En la unidad no podrá producirse incremento alguno de aprovechamiento de proyecto en tanto no se gestione la ordenación alternativa. En la ordenación alternativa el aprovechamiento de proyecto es el que se deduce de la Normativa Urbanística y de los planos. Los coeficientes de homogeneización son los del suelo urbanizado programado (anexo 3).

Para la Unidad A6 se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias:

<i>Vivienda libre</i>	<i>1,038720</i>
<i>Comercial en planta baja</i>	<i>1,021062</i>
<i>Vivienda VPT</i>	<i>0,721910</i>
<i>Vivienda VPO</i>	<i>0,547405</i>
<i>Espacio libre privado</i>	<i>0,207744</i>

Artículo 72. Las cubiertas serán inclinadas y se terminarán con teja de color cerámico natural, pudiendo plantearse excepciones a esta regla en los elementos sobresalientes como casetones de ascensor o lucernarios de escalera o en aquellas partes planas destinadas exclusivamente a ubicar instalaciones propias de la edificación. En este sentido las antenas parabólicas se ubicarán a la altura del forjado del techo de la última planta debiendo quedar “embebidas” en la cubierta inclinada. No se permite más de una antena parabólica por bloque edificatorio, salvo que por razones técnicas quepa la tolerancia de alguna otra.

En el ámbito de la Unidad A6, las cubiertas podrán ser inclinadas y/o planas. Los cuerpos de escaleras y ascensores podrán superar la envolvente máxima, conforme a la ordenanza general de edificación del Plan Municipal, con el fin de facilitar el acceso a la cubierta para el mantenimiento de las instalaciones propias de los edificios. En este caso la altura del elemento no superará los 4 metros de altura en relación a la altura máxima de la edificación.

No es de aplicación a este ámbito el Artículo 75. Vuelos de la Modificación del Plan Parcial Rochapea, siendo de aplicación las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan Municipal de Pamplona.

11. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Conforme al artículo 53 Movilidad sostenible del DFL 1/2017: *“El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público.”*

La modificación de determinaciones pormenorizadas de la Unidad A6 no altera la movilidad del Plan Parcial Rochapea.

No se modifica el diseño de las vías públicas existentes.

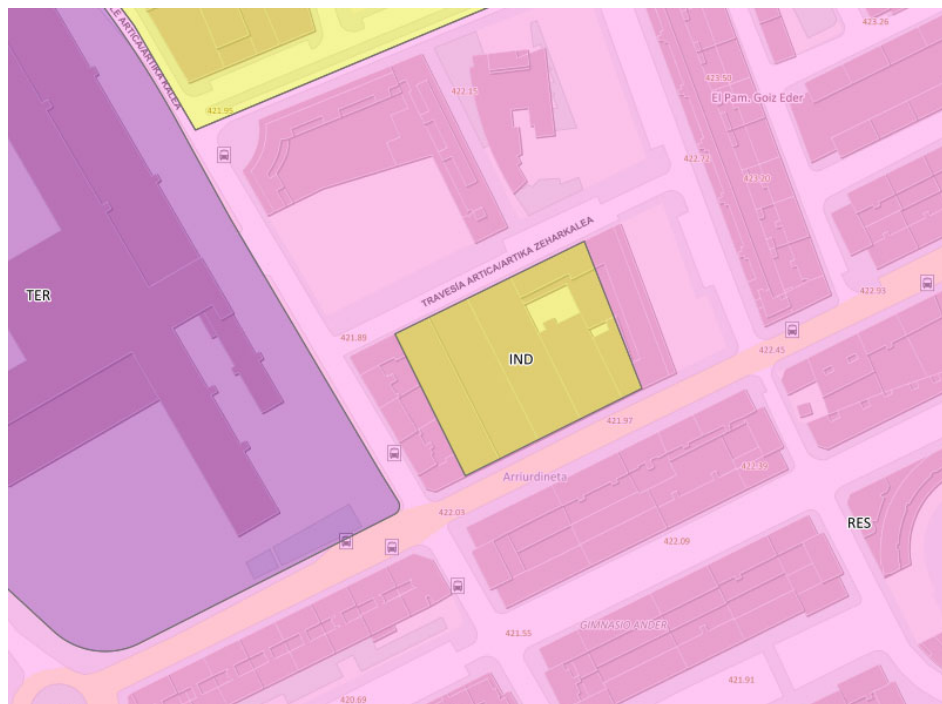
Se favorece la circulación peatonal con la creación de un nuevo paseo peatonal que conecta la avenida Marcelo Celayeta con la Travesía de Artica. Este paseo sirve para descomprimir la circulación peatonal en la avenida Marcelo Celayeta (eje principal del barrio).

La modificación implica un aumento en el número de viviendas previsto, que no afecta por su escala al tráfico de la zona.

Por todo ello, no se considera necesario la realización de un estudio de movilidad generada.

12. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

Conforme al mapa de clasificación de áreas acústicas de la Aglomeración de la Comarca de Pamplona el ámbito de unidad A6 se encuentra inscrito en uso terciario rodeado de uso residencial.



13. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Conforme a lo previsto en la Disposición Final Segunda de la LF 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, *“El Gobierno de Navarra, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley foral, regulará mediante decreto foral el contenido y procedimiento de elaboración de los informes de impacto de género previstos en el artículo 22”*.

A día de hoy no se ha desarrollado el reglamento que determine el contenido y procedimiento de elaboración de los informes de impacto de género.

13.1 Pertinencia de género

La valoración de la pertinencia de género trata de establecer si la modificación propuesta es susceptible de tener o no impacto de género.

La presente modificación establece la ordenación pormenorizada del ámbito de la unidad A6 del P.P. Rochapea.

Desde el punto de vista de los usos previstos, éstos no suponen ningún tipo de discriminación por razón de género.

La ordenación está diseñada de forma que no se generen puntos negros o peligrosos.

Por tanto, se considera que la modificación no tiene impacto por razón de sexo y por lo tanto se considera no pertinente al género.

13.2 Uso del lenguaje

Para la redacción de la presente modificación se ha utilizado un lenguaje neutro y no sexista, sin producirse por tanto ninguna discriminación por cuestión de género.

14. INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

Ver Anexo 4.

15. SERVIDUMBRES 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), conforme a los artículos 31, 32 y 33 del R.D. 369/2023.

Teniendo en cuenta que la ordenación propuesta se encuentra en su punto más alto en la cota 441,30 y que el ámbito se sitúa entre las líneas con elevación 570 / 575 m., podemos concluir que la nueva edificación se encuentra muy por debajo de la elevación máxima permitida.

Ver plano 15 de servidumbres aeronáuticas.

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

16. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

Según se establece en el artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, 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.”*

A continuación, se expone la identidad de los titulares afectados:

Parcelas 73, 74, 76 y 77:

Propietario actual:	PROMOCIONES OCEC, S.A.
Domicilio social:	Calle LEYRE 11 bis, 2º - 31002 PAMPLONA
Teléfono:	948 229 621

Parcela 1738:

Propietario actual:	PROMOCIONES OCEC, S.A.
Propietario anterior:	TELEFONICA DE ESPAÑA S.A.U.
Domicilio social:	Calle GRAN VÍA 28 - 28013 MADRID
Teléfono:	936 895 350

Parcela 1715:

Propietario actual:	PROMOCIONES OCEC, S.A.
Propietarios anteriores:	DON FELIPE LÁZARO CIAURRIZ Calle San Fermín 38, 5º dcha. - 31003 PAMPLONA DOÑA MARÍA TERESA FONT ARELLANO Calle Amaya 31, 8º izqda. - 31004 PAMPLONA DOÑA MARÍA BELÉN FONT ARELLANO Calle Navas de Tolosa 27, 4ªA - 31002 PAMPLONA

Parcela 470:

Propietario actual:	PROMOCIONES OCEC, S.A.
Propietario anterior:	CONSTRUCCIONES TELLECHEA, S.A.
Domicilio social:	Calle SERAFÍN OLABE 23 bajo - 31007 PAMPLONA
Teléfono:	948 251 185

En Pamplona, a 27 de agosto de 2025

Arquitectos: **SBF ARQUITECTOS**
José Francisco Bellido Núñez

MARTINEZ OROQUIETA ST ARQUITECTOS, S.L.P.
Javier Martínez Oroquieta
Jesús Martínez Sanclimens
Francisco Javier Martínez Trejo
Martín Martínez Trejo

Abogados: **CAÑAS ABOGADOS SCP**
Julián Ignacio Cañas Labairu
Iñigo-Xavier Cañas Leiza

ANEXO 1

CÉDULAS PARCELARIAS

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001652348E1

Municipio PAMPLONA

Cód. 201 Entidad PAMPLONA

Expedida 15/5/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común	USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
7 77 1 1	AV MARCELO CELAYETA, 79 Bajo	1.089,30	NAVE INDUSTRIAL	1963



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.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001652347WU
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA Expedida 15/5/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
					Principal	Común		
7	76	1	1	AV MARCELO CELAYETA, 81 Bajo	1.245,40		NAVE INDUSTRIAL	1963



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales • Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuak Zerbizua Cód. Seg. IBIUNWGRAHC https://www.navarra.es/es/hacienda/riqueza-territorial • https://www.navarra.es/eu/ogasuna/lur-ondasunak

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.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001652493DK
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA Expedida 15/5/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
7	1738	1	1	AV MARCELO CELAYETA, 83 Bajo	1.368,30		NAVE INDUSTRIAL	1957



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre).
Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales • Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuuen Zerbitzua Cód. Seg. 12V20Y3MI
<https://www.navarra.es/es/hacienda/riqueza-territorial> • <https://www.navarra.es/eu/ogasuna/lur-ondasunak>

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.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA Expedida 15/5/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIA CATASTRAL y CODIGOS LOCALIZADORES (*)					DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
310000000001652346QY									
7	74	1	1	AV MARCELO CELAYETA, 85 Bajo		737,60		NAVE INDUSTRIAL	1957
7	74	1	3	AV MARCELO CELAYETA, 85 Bajo		259,30		PAVIMENTO	1957
310000000001982694BA									
7	74	1	2	AV MARCELO CELAYETA, 85 Bajo		84,00		OFICINAS	1957



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.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001652345MT
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA Expedida 15/5/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
					Principal	Común		
7	73	1	1	AV MARCELO CELAYETA, 87 Bajo	333,80		NAVE INDUSTRIAL	1957
7	73	1	2	AV MARCELO CELAYETA, 87 Bajo	33,20		PAVIMENTO	1957



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.

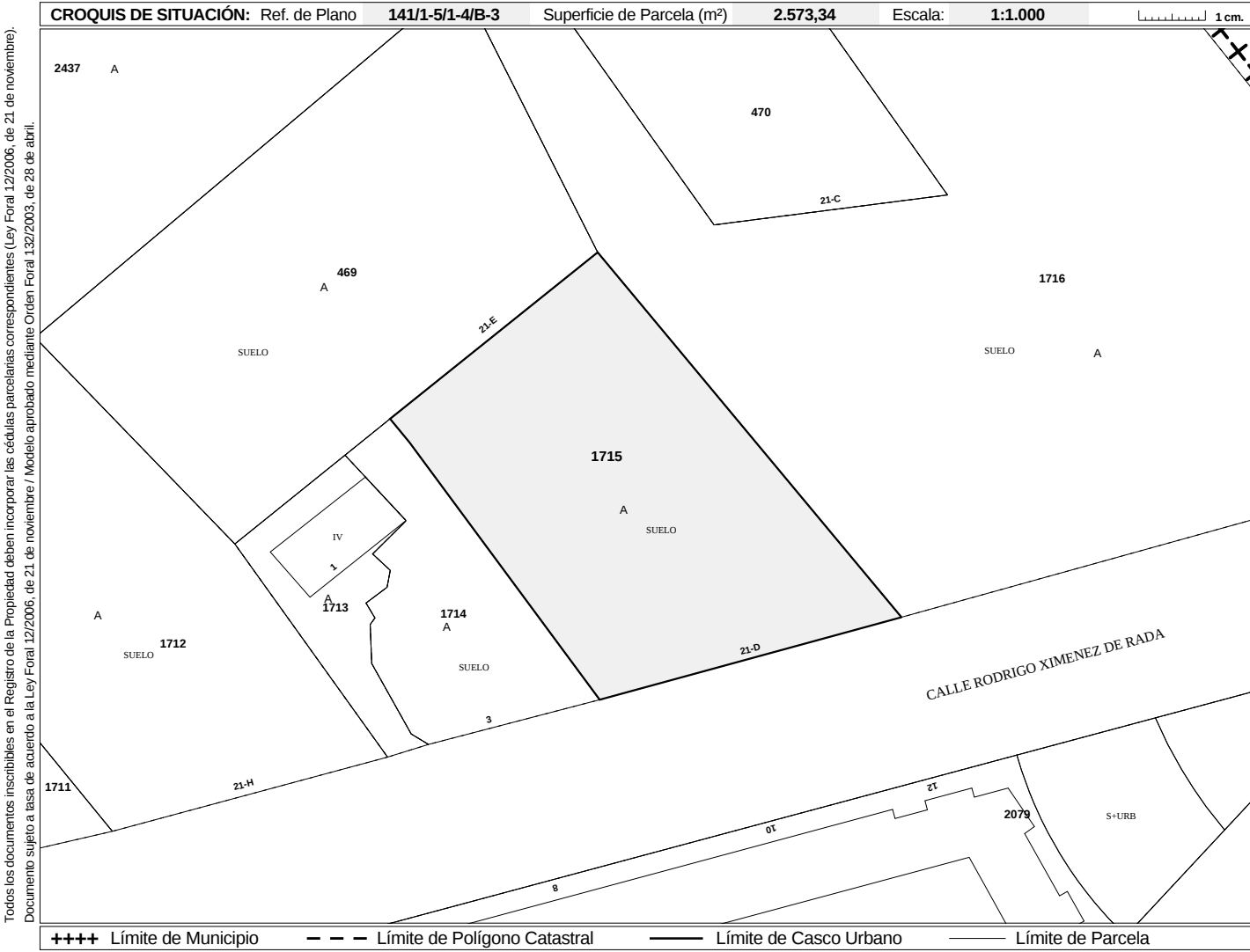
(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001652486OF
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA Expedida 15/5/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
7 1715 1 1	CL ARTICA, 21-D	2.573,00		SUELO	



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales • Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuuen Zerbitzua Cód. Seg. ILD9CJAABNH
<https://www.navarra.es/es/hacienda/riqueza-territorial> • <https://www.navarra.es/eu/ogasuna/lur-ondasunak>

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.

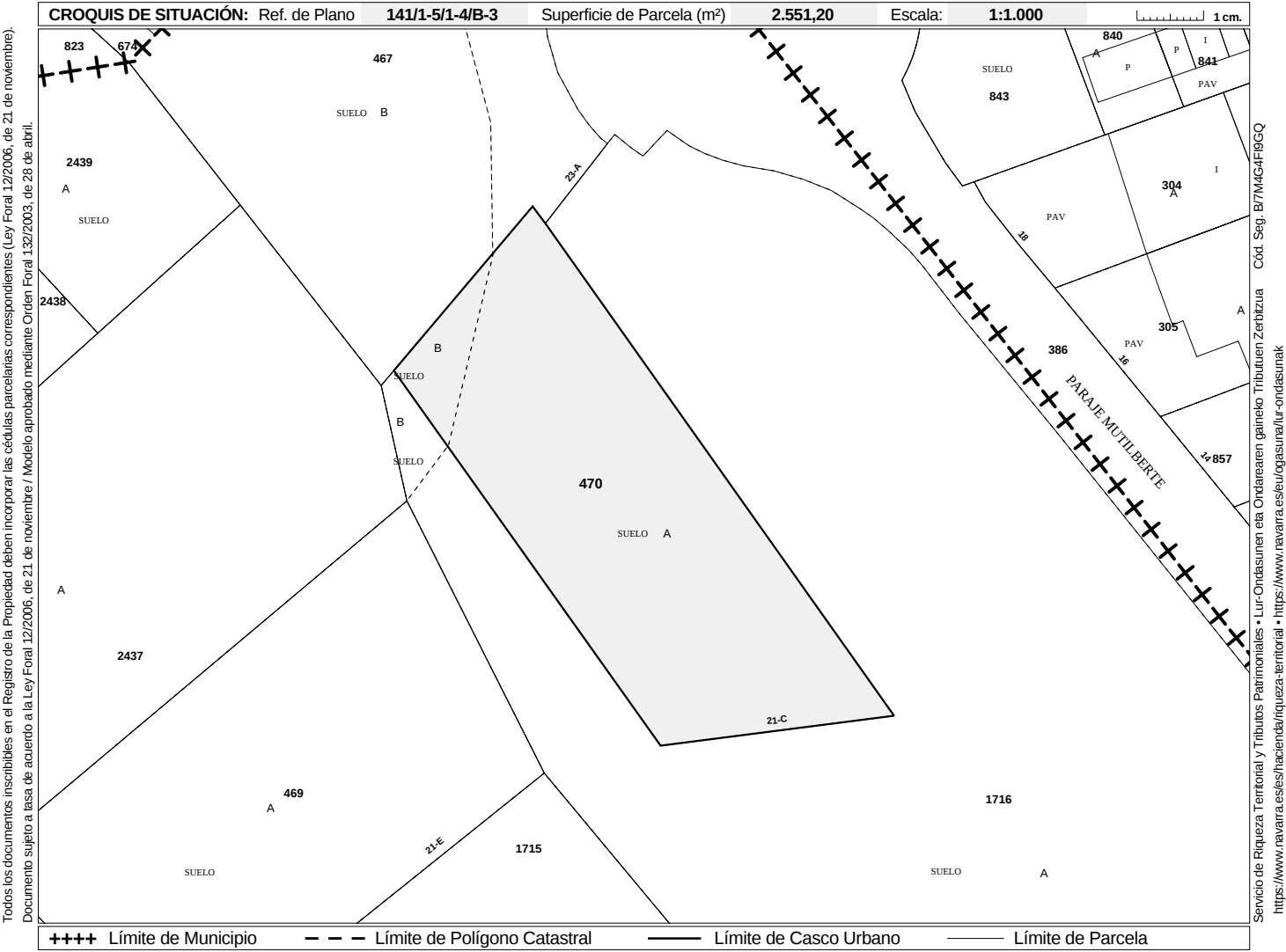
(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000002434815DH
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA Expedida 15/5/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
					Principal	Común		
7	470	1	1	CL ARTICA, 21-C	2.393,20		SUELO	
7	470	3	1	CL URBANIZABLE SIN CALLE, S-P	158,00		SUELO	



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.

ANEXO 2

FICHA DEL AMBITO SO-1 DE LA UI-III (ROCHAPEA) DEL PGM DE PAMPLONA 2002

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie m² 383.937

Unidad Integrada

Nombre

III

SO-1

Localización Conjunto de polígonos de Rochapea en ejecución.

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Completar el desarrollo residencial previsto por el Plan Parcial Rochapea.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo Urbanizable

Categoría Sectorizado

Área de Reparto No se establece

Aprovechamiento tipo

Usos Residencial colectivo, oficinas y dotacional.

Superficies edificables máximas

Porcentaje mínimo de VPO

CONDICIONES GENERALES

Será de aplicación la Normativa del planeamiento vigente que se incorpora relativa a aprovechamientos, superficies edificables máximas y condiciones básicas de ordenación.

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Será de aplicación lo previsto en el siguiente planeamiento de desarrollo, que se incorpora:

Figura	Nombre	Aprobación	B.O.N.
Modificación Plan Parcial	Rochapea	14/12/1989	26/01/1990
Estudio de Detalle U.O.- 1. Matesa.		29/12/95	24/01/96
Modificación Plan Parcial P9a, P9e, A2 y A3.		14/05/99	14/06/99

Modificación P.G.O.U.- 84	Iwer-Matesa	14/12/01	21/01/02 y 04/03/02
Modificación Plan Parcial P1a, P11 y O1.	Iwer-Matesa	07/02/02	01/04/02
Modificación Plan Parcial	PAMPLOLAR: Unidad A-5	19/04/07	01/06/07

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan Planeamiento vigente que se incorpora

Sistema de actuación El previsto en el planeamiento incorporado

ELEMENTOS PROTEGIDOS

Ver Catálogo

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

ANEXO 3

PLAN PARCIAL ROCHAPEA



AYUNTAMIENTO
DE LA M. N., M. L. Y M. H. CIUDAD
DE
PAMPLONA

14

UNIDADES CONSOLIDADAS CON ORDENACIÓN ALTERNATIVA

Afecta a las un. 9. Ordenación por "A".
según art. 42. La ordenación por "A".
el C.D.

CON CARACTER GENERAL:

Artículo 39.- Quedan consolidadas las actuales actividades en tanto existan las mismas. Los edificios e instalaciones existentes no se declaran fuera de ordenación en tanto mantengan las actividades actuales. En el momento en que dichas actividades desaparezcan los edificios quedarán fuera de ordenación, quedando prohibida la reutilización de los mismos, debiéndose transformar la unidad en "residencial colectiva". A la unidad A-2 podrán trasladarse aquellas instalaciones necesarias para el funcionamiento de la actividad industrial existente que se encuentren en la actualidad formando parte de dicha actividad pero ubicadas en el polígono 9.

APROVECHAMIENTOS:

Artículo 40.- El aprovechamiento de proyecto actual se consolida en tanto se mantenga la actividad concreta que se desarrolla en la actualidad. En la unidad no podrá producirse incremento alguno del aprovechamiento de proyecto en tanto no se gestione la ordenación alternativa. En la ordenación alternativa el aprovechamiento de proyecto es el que se deduce de la Normativa Urbanística y de los planos. Los coeficientes de homogeneización son los del suelo urbanizable programado (anexo 3).

Artículo 41.- El aprovechamiento de propiedad se cifra en 0,96 m²/m², del que deberá cederse un 10 % a la Administración. No obstante, mediando Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad, y sin perjuicio de una correcta ordenación urbanística, podrá plantearse un aprovechamiento de propiedad que facilite la gestión de la unidad.

USOS:

Artículo 42.- Quedan consolidados los usos concretos existentes en tanto se mantenga la misma actividad.

El uso pormenorizado alternativo es el de Residencial Colectivo.

ORDENACION ALTERNATIVA:

Artículo 43.- La ordenación propuesta es indicativa, pudiendo alterarse con Estudio de Detalle en coherencia con el artículo 41. Será de aplicación el Capítulo III de esta normativa.



AYUNTAMIENTO
DE LA M. N., M. L. Y M. H. CIUDAD
DE
PAMPLONA

15

El espacio libre que se forma en la Unidad A-3 junto con parte de la P-9 puede ocuparse con uso dotacional en la totalidad del espacio libre, salvo las aceras y un espacio de 5 m. de anchura lindante a la fachada residencial.

En tanto no se realice la ordenación alternativa en las unidades A5 y A6 las fachadas de las naves existentes respetarán la forma inicial de las mismas, quedando fuera de ordenación aquellas partes que no se ciñen al diseño unitario del conjunto.



AYUNTAMIENTO
DE LA M. N., M. L. Y M. H. CIUDAD
DE
PAMPLONA

16

GESTION Y URBANIZACION:

Artículo 44.- En tanto no se gestione la ordenación alternativa, podrán concederse licencias de edificación exclusivamente para obras de mantenimiento de la actividad existente.

La gestión de cada unidad se producirá de forma autónoma en relación al resto de unidades y polígonos de Rochapea. Es necesaria la realización de Estudio de Detalle.

Artículo 45.- Correrá a cargo de la unidad la urbanización de la totalidad del espacio destinado a viales y espacios libres incluido en la unidad.



AYUNTAMIENTO
DE LA M. N., M. L. Y M. H. CIUDAD
DE
PAMPLONA

A N E X O 3.

COEFICIENTES DE CONSUMO

**Aprovechamientos de usos en el suelo urbanizable
programado**

U S O	C O E F I C I E N T E
Residencial	0,666
Comercial	0,800
Terciario	1,000
Industrial	0,666
Servicios e instituciones	0,733
Suelo libre o vinculado a planta baja	0,266



AYUNTAMIENTO
DE LA M. N. M. L. Y M. H. CIUDAD
DE
PAMPLONA

CUADRO 1

RESUMEN TOTAL ROCHAPEA

		P	S	A	D	O	C	F	S.H.V.	Rio	TOTAL
Superficie total		767.276	86.830	53.814	5.210	72.080	252.180	1.430	23.800	6.690	1.269.310
Sup. con aprovech.		610.803	66.076	40.631	---	16.132	---	---	---	---	733.642
P Sup. viviendas		496.481	44.799	38.726	8.708	---	---	---	---	---	588.714
O Sup. bajeras		111.260	14.247	15.713	2.575	---	---	---	---	---	143.795
P Sup. oficinas		99.571	---	1.356	---	---	---	---	---	---	100.927
U Libre privado		16.742	---	1.230	---	---	---	---	---	---	17.972
S No viv. propuestas		4.137	431	323	73	---	---	---	---	---	4.964
T No Viv. consolidadas							4.862			TOTAL VIV.: 9.826	
Dotación Escolar		17.734	3.474	---	---	6.932	1.400	---	---	---	29.540
consolidada E Q		4.538	637	---	---	---	5.750	---	---	---	10.925
Dotación Escolar		59.360	365	---	---	1.580	---	---	---	---	(2) 61.305
propuesta E Q		8.860	2.400	690	---	---	---	---	---	---	(3) 11.950
L consolidado							5.920				5.920
D P consolidado							23.515				23.515
URBANIZACION V		168.184	24.627	15.487	2.635	7.340	---	---	---	---	218.273
POLIGONO A L		75.935	8.590	12.960	---	---	---	---	---	---	97.485
REALIZAR DP		25.620	2.904	---	---	---	---	---	---	---	33.344
URBANIZACION V		69.176	6.734	---	---	---	---	---	---	---	75.910
GENERAL A DP (campa)		16.908	---	---	---	---	---	---	---	---	16.908
REALIZAR DP (rio)		111.450	12.845	---	---	7.212	---	---	---	---	131.507
L (bulevard)		13.780	---	---	---	---	---	---	---	---	13.780
Indemnizaciones		2.861	103	471	---	---	---	---	---	---	3.435
Coste Urbaniz. Interior		2.545	373	261	29	210	---	---	---	---	3.418
Coste Urbaniz. Exterior		1.429	126	---	---	29	---	---	---	---	1.584

(1) 1.267.400 m2 del P.P. 84 + 1.910 m2 cambio límites con Ansoain.

(2) 2.970 M2 Escolar Privado.

(3) 2.360 m2 E.Q. Privado.



AYUNTAMIENTO
DE LA M. N., M. L. Y M. H. CIUDAD
DE
PAMPLONA

CUADRO 4

CUADRO RESUMEN ORDENACION ALTERNATIVA

	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	TOTAL
	CACECO	INGRAMASA	CORRALILLOS	CARRIQUIRI	TELEFONICA	CHALNETA	TOTAL
Superficie total	9.539	17.750	7.440	5.066	5.160	8.859	53.814
Superficie con aprov.	7.820	13.820	6.680	3.080	3.963	5.268	40.631
Superficie viviendas	7.949	14.468	5.424	3.505	3.240	4.140	38.726
Superficie plantas bajas	2.076	3.099	1.356	584	3.330	5.268	15.713
Superficie oficinas	---	---	1.356	---	---	---	1.356
Superficie libre priv.	---	1.230	---	---	---	---	1.230
Nº viviendas	---	---	---	---	---	---	323
Densidad	---	---	---	---	---	---	60
DOTACION) Escolar	---	---	---	---	---	---	---
PROPUESTA) E Q	500	---	---	190	---	---	690
URBANI-) V	3.259	5.340	2.124	2.500	1.560	704	15.487
ZACION) L	3.500	4.000	3.960	1.500	---	---	12.960
POLIGONO) DP	---	---	---	---	---	---	---
INDEMNIZACIONES + SUELO	110	191	67	10	40	53	471
COSTE URBANIZACION INTERIOR	60	87	51	38	17	8	261
COSTE URBANIZACION EXTERIOR	---	---	---	---	---	---	---

ANEXO 4

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2. PLANOS

INDICE DE PLANOS

1. SITUACIÓN
2. ESTADO ACTUAL / CATASTRO UNIDAD A6
3. ESTADO ACTUAL / CATASTRO POLÍGONO P11
4. ESTADO ACTUAL / PLANEAMIENTO VIGENTE
5. ORDENACIÓN / PROPUESTA
6. ORDENACIÓN / ALINEACIONES Y RASANTES
7. ORDENACIÓN / USOS SÓTANO
8. ORDENACIÓN / USOS PLANTA BAJA
9. ORDENACIÓN / USOS PLANTAS 1, 2, 3 y 4
10. ORDENACIÓN / SECCIÓN TRANSVERSAL
11. ORDENACIÓN / ALZADOS
12. ORDENACIÓN / PARCELACIÓN
13. ORDENACIÓN / SUPERPOSICIÓN
14. ORDENACIÓN / AVANCE URBANIZACIÓN
15. ORDENACIÓN / SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS