

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD BÁSICA **L23** DEL
ÁREA DE REPARTO ARS-3 DEL PLAN MUNICIPAL DE **PAMPLONA**



PROMOVIDO POR: RESIDENCIAL PROA SL _ AVANTESPACIA _ ABAIGAR

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

- 1.- ANTECEDENTES**
- 2.- ÁMBITO, OBJETO Y PROCEDENCIA DEL INSTRUMENTO**
- 3.- PROMOTOR DEL PRESENTE PEAU**
- 4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**
- 5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**
- 6.- CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN**
- 7.- DETERMINACIONES PARA GARANTIZAR LA IMAGEN UNITARIA DEL CONJUNTO**
- 8.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA**
- 9.- ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD**
- 10.- CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA**
- 11.- IMPACTO DE GÉNERO**
- 12.- INCIDENCIA AMBIENTAL**
- 13.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**
- 14.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- 15.- PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS**
- 16.-CONCLUSIÓN**

ANEXOS

- ANEXO 1.- CONCLUSIONES PLAN PARTICIPACIÓN CIUDADANA**
- ANEXO 2.- INFORME AMBIENTAL SIMPLIFICADO**
- ANEXO 3.- FICHAS ORIGINALES L23**
- ANEXO 4.- NUEVAS FICHAS L23**
- ANEXO 5.- NORMATIVA PARTICULAR DE LA UNIDAD L23**
- ANEXO 6.- PLANOS NORMATIVOS**
- ANEXO 7.- ALZADOS ORIENTATIVOS**

1.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, SI/S1 y Sistemas Generales Adscritos (Área de Reparto ARS-3) del Plan Municipal de Pamplona, el 19 de enero de 2006. Posteriormente se aprobaron los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollan dicho ámbito. Y finalmente se han ejecutado las obras de urbanización.

Por acuerdo plenario de 16 de enero de 2009 se aprobó definitivamente la Modificación de las normas urbanísticas del Plan Parcial del ARS-3 redactada por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de Pamplona, por la que se completaron, aclararon y modificaron algunos artículos de la normativa para que los fines fundamentales del planeamiento se llevasen a cabo de la manera mas adecuada, afectando fundamentalmente a vuelos, plazas de aparcamiento exigidas por vivienda, altura de la edificación, acceso a los portales, aparcamiento privado bajo la edificación, u ordenación del espacio libre privado.

Por Acuerdo plenario de 4 de marzo de 2010 se aprobó definitivamente otra Modificación del Plan Parcial de Lezkairu en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley Foral 6/2009, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. Esta Modificación fue publicada en el BON nº 47 de 2010, refundiendo las determinaciones del Plan Parcial y modificación habidas hasta esa fecha.

Ha habido otras tres modificaciones puntuales del Plan Parcial (relativas a vivienda, a espacios libres de planta baja y a posibilitar los usos de residencia comunitaria y asistencial en las parcelas de uso terciario junto al establecimiento del estándar sobre aparcamientos en el interior de dichas parcelas) después de las refundidas en la de 2010, aprobadas definitivamente el 3/4/2014 (BON de 30/4/2014), el 4/9/2014 (BON de 23/9/2014) y 25/5/2020 (BON de 4/6/2020).

2.- ÁMBITO, OBJETO Y PROCEDENCIA DEL INSTRUMENTO

El ámbito objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) es el que conforma la Unidad Básica L23 del Área de Reparto ARS-3 del Plan Municipal de Pamplona en que están incluidas las siguientes parcelas:

- L23.1 que se corresponde con la parcela catastral 5/2331.
- L23.2 que se corresponde con la parcela catastral 5/2332.
- L23.3 que se corresponde con la parcela catastral 5/2333.

Todas ellas son parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Reparto ARS-3 del Plan Municipal de Pamplona, que pertenecían a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, hasta su reciente transmisión mediante subasta por procedimiento abierto, siendo adquiridas por los promotores del presente PEAU.

Como premisa y motivo esencial para tramitar el presente PEAU debe hacerse mención al hecho de que en la enajenación mediante subasta por procedimiento abierto de las tres parcelas que conforman la Unidad Básica L23 de Lezkairu propiedad de la Gerencia de Urbanismo ya se recogía la condición resolutoria por la cual los adquirentes de las parcelas se obligaban a presentar *una modificación del planeamiento vigente para el conjunto de las tres parcelas que responda a los objetivos que figuran en el Anexo III del pliego en un plazo de 4 meses desde la escrituración de la enajenación*, siendo esos objetivos mencionados los siguientes:

- Sustituir el uso terciario en planta primera de las edificaciones que contempla el planeamiento vigente por uso residencial en vivienda protegida. Asimismo, las alineaciones máximas de planta primera se modificarán para que sean similares al resto de plantas de uso residencial.
- Consolidar el uso terciario en planta baja prohibiendo su transformación en vivienda.

- Garantizar una imagen unitaria del conjunto asegurando la homogeneidad compositiva y material de la edificación, incorporando esas determinaciones en el instrumento de modificación del planeamiento que se tramite para la consecución de los otros dos objetivos.

Estas exigencias recogidas en la propia convocatoria para la subasta de las tres parcelas ya permiten hacerse una idea los objetivos perseguidos con el presente PEAU, entre los que debemos destacar:

- Fomento de la vivienda social al sustituir el uso terciario de las plantas primeras de las edificaciones por el uso residencia en viviendas protegidas para atender la mayor demandad de este tipo de viviendas.
- Promover y fomentar la implantación de comercios y hostelería en las plantas bajas de las edificaciones a través de la prohibición de la transformación de los usos terciarios de planta baja en vivienda. Además, se va a procurar que se generen espacios comerciales en planta baja con porches que sigan la trama ya existente en Lezkairu, posibilitando una variedad tipológica y de superficie de esos espacios para uso terciario que permita adaptarlos a mayor variedad de destinos.
- Mejorar las condiciones de las viviendas, posibilitando viviendas de calidad, con doble orientación y amplias terrazas.
- Asegurar una imagen unitaria del conjunto a través de un estudio de fachadas de los bloques que potencie y revalorice el conjunto de la actuación, convirtiéndose en el telón de fondo del espacio público de la Plaza Maravillas Lamberto.

La procedencia de tramitar un PEAU para la consecución de esos objetivos viene motivada por cuanto se produce una actuación de dotación en las tres parcelas que configuran su ámbito, al contemplarse un cambio de uso urbanístico previsto para las plantas primeras de las edificaciones, sustituyendo el uso terciario que actualmente les atribuye el planeamiento vigente, por el residencial en vivienda protegida que se propone en

consonancia con la exigencia señalada en la convocatoria de la subasta de las parcelas efectuada por Gerencia de Urbanismo; ese cambio de uso provoca necesariamente un incremento de densidad residencial; y además el instrumento posibilita un incremento de edificabilidad por debajo de las 40.788,72 UAs vigentes; en los parámetros que se especifican en el epígrafe 4 de esta Memoria.

Por tanto, y como puede verse, concurren todos los condicionantes previstos en el art. 90.5 D.F.Leg. 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (en adelante, TRLFOTU) para definir una actuación como de dotación, esto es, cuando en suelo urbano se lleven a cabo actuaciones que supongan el incremento de edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización del suelo.

El art. 61.2 TRLFOTU establece que los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto *desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:*

- a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.*
- b) Regular actuaciones de dotación.***
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

La tramitación de los Planes Especiales de Actuación Urbana se realizará conforme al procedimiento establecido en el art. 72 TRLFOTU, y con arreglo a lo dispuesto en el art. 61.5 del mismo texto legal contendrán una Memoria de la viabilidad y sostenibilidad, un estudio de movilidad generada y las conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana que, como exige el art. 7.3 TRLFOTU debe preceder a la tramitación de todo PEAU, como así ha sucedido en este caso, según se expone en el epígrafe 6 de este documento.

La tramitación de los PEAU se enmarca en las competencias exclusivamente municipales y conllevará una aprobación inicial en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa, siendo el silencio positivo; información pública durante un mes desde la publicación de la aprobación inicial en el BON y en los diarios editados en Navarra; y finalizado el periodo de información pública se procederá, en su caso, a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, dentro del periodo de dos meses desde la finalización de la información pública, siendo el silencio en este supuesto positivo.

Dado que el presente PEAU no afecta a servicios obligatorios (art. 26 Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local) ni prevé actuaciones de nueva urbanización, no se requiere de la incorporación al expediente de informes sectoriales de diferentes organismos (art. 72.1.a TRLFOTU). Por el contrario, sí que resulta preceptiva la realización, por parte de un técnico perteneciente a la Administración Local actuante, de un informe sobre la adecuación del PEAU propuesto a los instrumentos de ordenación territorial, planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico (art. 71.3 TRLFOTU).

El expediente de tramitación del PEAU, una vez aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, deberá remitirse al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio en 10 días desde la aprobación para que este efectúe los actos de control que le reconoce la Ley Foral de Administración Local. Tanto el acuerdo de aprobación como su normativa deberán ser publicados en el BON (art. 79.1 TRLFOTU).

3.- PROMOTOR DEL PRESENTE PEAU

Como ha quedado apuntado en el epígrafe anterior la propia convocatoria de la subasta para enajenación de las tres parcelas que conforman la Unidad Básica L23 recogía la condición resolutoria por la cual los adquirentes de las parcelas se obligaban a presentar *una modificación del planeamiento vigente para el conjunto de las tres parcelas que responda a*

los objetivos que figuran en el Anexo III del pliego en un plazo de 4 meses desde la escrituración de la enajenación.

Las promotoras que han adquirido las tres parcelas son:

- RESIDENCIAL PROA S.L. parcela L23.1
- AVANTESPACIA INMOBILIARIA, SLU, parcela L23.2
- ABAIGAR CUATROVIENTOS, SL, parcela L23.3

Y dichas mercantiles son las promotoras del presente PEAU, en cumplimiento de la condición resolutoria con la que resultaron adjudicatarias de sus respectivas parcelas.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el objetivo de asegurar una imagen unitaria del conjunto como espacio público significativo de Lezkairu y de optimizar las condiciones de las viviendas ubicadas en dicho espacio se plantean ligeros ajustes en la normativa que suponen la posibilidad de incrementar ligeramente la edificabilidad total con respecto a la planteada en la subasta de suelo, pero siempre por debajo del aprovechamiento urbanístico vigente. Dichos ajustes se producen en las distintas plantas con justificación particular en cada caso.

- Plantas bajas.

En este caso se produce un incremento de la ocupación en planta baja en dos situaciones diferentes.

Por un lado, se eliminan los pasos peatonales laterales en las parcelas L23.1 y L23.2. Dichos pasos, de 30 metros de largo y 5 de ancho, constituían a nuestro juicio un punto de difícil control, baja seguridad ciudadana y no son acordes con el urbanismo desde una perspectiva de género. En la línea de no generar espacios oscuros se aumenta la ocupación de la L23.2 para

poder integrar los portales en un único frente y así continuar el porche de 5m en línea con la L23.3.

Por otro lado, en el paso bajo el edificio de la parcela L.23.3 se reduce la anchura de dicho paso de 20m a 15m con el objetivo de liberar el espacio público que la normativa permitía incluir el portal de acceso a las viviendas como elemento exento. Este gesto permite un paso a la plaza diáfano, libre de vistas, eliminando recovecos y puntos oscuros que pudiera suponer el portal exento.

- Plantas elevadas.

Partiendo de una propuesta continuista con las alturas y crujías recogidas en la ficha vigente se analiza la diferencia existente de anchos en los diferentes brazos de las edificaciones. Este estudio de las dimensiones trasladado a las viviendas actuales con una clara distribución que diferencia zonas de día volcadas a los espacios exteriores privados y zonas de noche a fachadas más tranquilas nos lleva a plantear la singularidad del vuelo de la terrazas a 2m en la alineación a la plaza y testeros de las edificaciones. La amplísima dimensión de la plaza y distancias entre los testeros de las edificaciones en la unidad nos permiten dar escala con el vuelo de 2m planteado. Además esta mayor amplitud en los espacios exteriores permite aprovechar mejor la crujía de 13m en la edificación de la parcela L23.3 y parte de la L23.2 generando un ligero aumento en el volumen construido de las plantas elevadas. Cabe destacar que no se amplían las alineaciones obligatorias ni máximas existentes sino la dimensión de los vuelos y su longitud permitiendo generar la atractiva imagen propuesta para una plaza singular en el corazón de barrio de Lezkairu. Esta estrategia planteada permite un mejor aprovechamiento del sólido capaz dentro de dichas alineaciones. Consiguiendo un frente de fachada hacia la Plaza Maravillas Lamberto con los amplios espacios exteriores que conforman las diferentes parcelas con una imagen unitaria y rotunda con terrazas acordes a los estándares de viviendas actuales. Las terrazas se pueden resolver así en continuidad y con dimensiones similares para reforzar el concepto de edificio unitario y de gran escala. Del mismo modo, se permite que la línea estructural de fachada se ubique en continuidad con el plano del porche inferior sin mayor complejidad técnica.

- Planta ático.

Como en el resto del barrio la última planta se retranquea respecto de las alineaciones inferiores 2m, generando en la parcela L23.3 y L23.2 edificaciones de crujías 9 m. Esta dimensión genera viviendas muy pequeñas con unas longitudes en las estancias demasiado justas por ello se plantea en el brazo que da a la plaza desplazar 1 metro la alineación del ático en una de sus caras permitiendo distribuciones mejores sin que dicha alineación suponga ningún efecto negativo al conjunto urbano, puesto que la dimensión y la lectura del ático desde el espacio público de la plaza va a ser el mismo.

Las alineaciones del Plan Parcial dibujan para las plantas de ático un retranqueo obligatorio de 2 metros con respecto a las alineaciones máximas de plantas elevadas. Este doble retranqueo deja una crujía libre disponible muy limitada para resolver unas viviendas acordes a la calidad exigida al proyecto. Este cambio de alineación no va a ser perceptible ni va a afectar a viviendas colindantes ya que se produce básicamente en el frente de fachada hacia la Plaza Maravillas Lamberto.

CRITERIO CÁLCULO CESIONES QUE IMPLICA LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

Como en toda actuación de dotación, conforme previene el art. 96.2 del DF Leg. 1/2017, los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el deber de entregar obligatoria y gratuitamente, libre de cargas de urbanización, a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito que resulte del PEAU, pudiendo cumplirse tal obligación mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

De otro lado, también tienen los propietarios el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas, relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generen.

Por su parte, el art. 55.7 de DFLeg. 1/2017, cuando se refiere a las actuaciones de dotación, establece que los estándares de cesión previstos en el articulado, tienen carácter general y de referencia obligada, si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlo al ámbito de actuación de forma razonada y ponderada en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.

En aplicación de la normativa citada, el presente PEAU, si bien no genera formalmente incremento alguno de aprovechamiento a la luz de los coeficientes de homogeneización utilizados en el vigente Plan Parcial de Lezkairu y que sirvieron de base, tanto para la adjudicación de los solares resultantes como para la participación de los mismos en cargas de urbanización, sí genera un incremento de valor y un incremento de edificabilidad sobre los que deberá producirse la cesión del 10% de “incremento de aprovechamiento” o de valor y las cesiones dotacionales correspondientes al incremento de superficie residencial.

Para efectuar el cálculo debemos partir del cuadro de superficies, usos, aprovechamientos de proyecto y parcelas del Plan Parcial con el cambio de uso de la planta primera de terciario a VPO. Cuadro que se incorporó al Pliego de Condiciones de la subasta y que es el siguiente:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (AREA DE REPARTO ARS3) PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA													Texto refundido Febrero 2025	
UNIDAD XVI/S1 LEZKAIRU													L23	
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR														
UNIDAD BASICA														
CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, APROVECHAMIENTOS DE PROYECTO Y PARCELAS														
					APROVECHAMIENTO DE PROYECTO					TOTAL			TOTAL APR.	
UNIDAD	PARCELA	SUPERF.	USO	TIPO	PB. m²	PB. m²s	P1	Elev. Tipo	Nº VIV.	APROV. HOM.	TERCIARIO m²	RESIDENC. m²	RESIDENC.VPO m²	U.A.s
L23	L23,1	4.200,00	Terciario	libre VPO	1.800,00	2.400,00	1.744,55	11.000,00		1.620,00 13.156,00 446,60	1.800,00	11.000,00	1.744,55	15.222,60
			Residencial											
			Residencial											
			serv.uso públ.											
	L23,2	4.200,00	Terciario	libre VPO	1.800,00	2.400,00	1.998,80	11.440,00		1.620,00 13.682,24 511,69	1.800,00	11.440,00	1.998,80	15.813,93
			Residencial											
			Residencial											
			serv.uso públ.											
	L23,3	2.640,00	Terciario	libre VPO	1.500,00	1.140,00	813,60	3.630,00		1.350,00 4.341,48 208,28	1.500,00	3.630,00	813,60	5.899,76
			Residencial											
			Residencial											
			serv.uso públ.											
			11.040,00						320,00	5.100,00	26.070,00	4.556,95	36.936,30	

En aplicación del artículo 35 bis del Plan Municipal de Pamplona, la superficie útil de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,13|

Con dicho cuadro, manteniendo todas las superficies (m²) y recordando la necesaria aplicación del art. 35 bis del Plan Municipal de Pamplona, se procedió, a través de los correspondientes informes de

tasación, a calcular el incremento de valor que se producía con la sustitución del uso terciario en planta primera por idéntica superficie (m²) de VPO dando lugar a las cantidades estimadas indicadas en el pliego.

Parcela L23.1	46.909,80 Euros
Parcela L23.2	58.561,50 Euros
Parcela L23.3	13.454,00 Euros

También se produce un cálculo estimado de la monetización de las cesiones pero al parecer sin tener en cuenta la aplicación del art. 35 bis del Plan Municipal de Pamplona en la planta primera ya de uso residencial VPO.

Frente al cuadro de partida, el presente PEAU además del cambio de uso de la planta primera, genera un ligero incremento de edificabilidad que en el mismo cuadro que el elaborado por el Plan Parcial y para la subasta es el siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, APROVECHAMIENTOS DE PROYECTO Y PARCELAS

					APROVECHAMIENTO DE PROYECTO							TOTAL			TOTAL APR.
UNIDAD	PARCELA	SUPERF.	USO	TIPO	PB.m²	PB.m²s	P1	Elev. Tipo	Nº VIV.	APROV. HOM.	TERCIARIO m²	RESIDENC. m²	RES. VPO m²	U.A.s	
L23	L23.1	4.200,00	Terciario		1.950,00					1.755,00	1.950,00			15.531,74	
			Residencial	Libre			11.150,00		13.335,40		11.150,00				
			Residencial	VPO		1.724,00			441,34			1.724,00			
			Serv.Uso Públ.		2.400,00										
	L23.2	4.200,00	Terciario		2.460,00					2.214,00	2.460,00			16.754,77	
			Residencial	Libre			11.730,00		14.029,08		11.730,00				
			Residencial	VPO		1.998,80			511,69			1.998,80			
			Serv.Uso Públ.		1740,00										
	L23.3	2.640,00	Terciario		1.625,00					1.462,50	1.625,00			6.787,86	
			Residencial	Libre			4.260,00		5.094,96		4.260,00				
			Residencial	VPO		900,00			230,40			900,00			
			Serv.Uso Públ.		1.140,00										
11.040,00															

De acuerdo con lo anterior y aun cuando las nuevas edificabilidades son máximas y su concreción exacta se producirá en los proyectos para el otorgamiento de las licencias municipales de obras, momento en que habrá que liquidar el 10% de incremento de valor y la monetización de las nuevas cesiones generadas por el cambio de uso e incremento de superficie residencial, el presente PEAU recoge los criterios de cálculos y valoraciones que sirvan de base para las correspondientes liquidaciones en el momento del otorgamiento de las licencias municipales de obras.

A) Cálculo del 10% del incremento de “aprovechamiento” o de valor.

Debemos de partir de la estimación calculada para la subasta a la que habría que añadir el 10% del incremento de edificabilidades contenidas en el mismo cuadro del PEAU, que son las siguientes:

PARCELA	USO	PLAN PARCIAL	PEAU	INCREMENTO EDIFICABILIDAD
L 23-1	PB Terciario	1.800,00 m ²	1.950,00 m ²	150,00 m ²
	P1 Terciario	1.744,55 m ²		-1.744,55 m ²
	P1 VPO		1.724,10 m ²	1.724,10 m ²
	PE VL	11.000,00 m ²	11.150,00 m ²	150,00 m ²
L 23-2	PB Terciario	1.800,00 m ²	2.460,00 m ²	660,00 m ²
	P1 Terciario	1.998,80 m ²		-1.998,80 m ²
	P1 VPO	0,00 m ²	1.998,80 m ²	1.998,80 m ²
	PE VL	11.440,00 m ²	11.730,00 m ²	290 m ²
L 23-3	PB Terciario	1.500,00 m ²	1.625,00 m ²	125,00 m ²
	P1 Terciario	813,00 m ²		-813,00 m ²
	P1 VPO		900,00 m ²	900,00 m ²
	PE VL	3.630,00 m ²	4.260,00 m ²	630,00 m ²

*En aplicación del art. 35 bis del Plan Municipal de Pamplona la superficie de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial (edificabilidad residencial) entre 1,13.

El 10% del valor de repercusión de estos incrementos de superficies, deberán ser calculados y abonados al Ayuntamiento de Pamplona de acuerdo con los criterios de valoración utilizados para la subasta.

B) Cálculo de las cesiones de Sistemas Generales y sistemas locales ($15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ y $50/115 \text{ m}^2$) que debe efectuarse en función de las nuevas edificabilidades residenciales que se componen de la sustitución de la edificabilidad terciaria por edificabilidad VPO en planta primera y por el incremento de edificabilidad residencial de acuerdo con el siguiente cuadro:

L23.1	$1.724 (P1.VPO)+150$	1.874,00 m ²
L23.2	$1.998,80 (P1VPO) + 290$	2.288,80 m ²
L23.3	$900 (P1VPO) + 630$	1.530,00 m ²

Estas cifras deberán ser ratificadas con las superficies definitivas en el momento del otorgamiento de las licencias de obras aplicando a las superficies finales los valores residuales de suelo de los espacios públicos (192,10 € y 92,10 €), que se corresponden con el valor de suelo libre consolidado establecido por la ponencia de valoración de Pamplona para la zona de valor 07CC, tanto para cesiones de Sistemas Generales como de sistemas locales.

C) En relación al cumplimiento de lo preceptuado en el art. 54 del DF Leg. 1/2017 el propio pliego de condiciones de la subasta a través del que se adjudicaron los tres solares incorporaba la obligación de sustituir la edificabilidad terciaria de las plantas primeras por edificabilidad de vivienda protegida.

El presente PEAU recogiendo dicha exigencia sustituye el uso terciario de las plantas primeras por uso residencial de vivienda de protección oficial, por lo que el incremento de la capacidad residencial que se produce es todo él en vivienda de protección oficial, superando por tanto, los mínimos previstos en el art. 54 del DF Leg 1/2017.

En cumplimiento de esta previsión serán los proyectos de edificación los que concretarán la superficies y número de vivienda de protección oficial definitivos de cada una de las parcelas siempre manteniendo la obligación de destinar toda la planta primera de cada edificio a vivienda de protección oficial.

5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La necesidad de presentar una modificación urbanística que incorpore una imagen unitaria del conjunto ha llevado a un proceso de colaboración de las promotoras que impulsan el presente PEAU con la Gerencia de Urbanismo. En ese proceso se ha buscado llegar a la mejor solución posible desde un punto de vista formal, constructivo y medio ambiental.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial de Lezkairu lleva vigente desde el año 2006, dada la singularidad de la actuación y su carácter emblemático dentro del barrio de Lezkairu, es necesario que para conseguir la mejor solución consensuada entre Gerencia y promotores sea necesario establecer unas determinaciones específicas para el ámbito del PEAU (Parcelas L23) que se apartan del criterio y contenido de esos preceptos que se aplican con carácter general a todo el ámbito de Lezkairu, y que se seguirán aplicando así a todas las parcelas a excepción de las del PEAU que ahora estamos redactando.

Los artículos del Plan Parcial de Lezkairu afectados por estas determinaciones específicas son el 30 y el 33.

Se incluye en ambos casos la justificación de estas determinaciones puntuales, el artículo original (resaltando los puntos objeto del PEAU) y la redacción específica para la L23.

ARTÍCULO 30 VUELOS

Justificación

Se pretende una imagen unitaria del conjunto incluyendo amplias terrazas en las fachadas a la plaza.

La ocultación de vistas en fachada se incorpora de forma integrada en la morfología de la fachada como parte del juego de la imagen evitando un retranqueo que disminuye la capacidad funcional de los tendederos.

Si se mantiene al vuelo máximo de 1m. La posible estrategia de retranquear la fachada supone la imposibilidad de conseguir la totalidad de la edificabilidad de las parcelas, por otro lado, esto supondría una dificultad estructural al no coincidir la alineación de los pilares en fachadas de planta baja y primera con la fachada interior de las terrazas.

El vuelo de dos metros sobre la alineación obligatoria en determinadas fachadas a la plaza y testeros de los bloques permite una solución funcional y visualmente atractiva sin menoscabar la dimensión de la plaza.

Artículo 30 Vuelos Plan Parcial Lezkairu

“Sobre alineaciones máximas únicamente se permite el vuelo de impostas, cornisas, aleros y elementos análogos, quedando expresamente prohibido el vuelo de balcones y cuerpos cerrados, salvo en el caso de las torres.

En las fachadas cuya alineación resulte obligada, además de los elementos anteriores, se permite el vuelo de balcones y miradores. En los balcones no se permite la colocación de elementos de protección de vistas para su utilización como tendederos.

A los efectos de esta normativa, se entiende por mirador todo cuerpo cerrado acristalado cuando menos en un 70% de la superficie de su cerramiento. Podrán corresponder a uno o varios espacios interiores del edificio.

No se permite el vuelo en plantas bajas, ni en aquellas plantas o zonas de la fachada en que así se determina en la Normativa Particular de determinadas Unidades o zonas.

La longitud acumulada de los vuelos en las fachadas de un edificio no podrá superar el 50% de la longitud total de los forjados de las fachadas obligatorias a que se apliquen. Pueden distribuirse la totalidad de los vuelos permitidos en el edificio (en las fachadas obligatorias) en cualquiera de las fachadas obligatorias.

El vuelo no será, en ningún caso, superior a 1,00 m, salvo en las fachadas que dan frente al parque de los edificios situados en las parcelas L54 a L57, en las que se permite un vuelo máximo de 2 m. En este último caso podrá volar la edificación esos 2 m con cuerpos cerrados.”

Artículo 30 Vuelos Determinaciones específicas L23

En los balcones se permite la colocación de elementos de protección de vistas para su utilización como tendederos, dichos elementos forman parte de la composición permitiendo dar movimiento a la imagen y al mismo tiempo un mejor uso del espacio de tendedero.

La longitud acumulada de los vuelos en las fachadas podrá llegar al 100% de la longitud total de los forjados de las fachadas obligatorias a que se apliquen.

También se admiten vuelos máximos de 2m en determinadas alineaciones de las parcelas L23.1 L23.2 y L23.3 según las fichas aportadas.

ARTÍCULO 33 Altura de la edificación

Justificación

Se aumenta la altura de la planta baja hasta 5,80m porque la realidad topográfica con un desnivel de 2.2m entre los extremos impiden mantener el mínimo de 3m bajo dintel de porche en la esquina norte de la L23.1 y el máximo de 5.00 en la zona más alta de la L23.3. Este desnivel real junto con la voluntad de que las tres parcelas tengan en común las mismas rasantes en todas las plantas del conjunto obligan a esta solución cuya dimensión es razonable en la escala del espacio público.

La Norma señala que, en las fachadas de alineación obligada, los edificios se remataran con un peto o cerramiento opaco, y este estará situado en el plano definido por la alineación.

El criterio de rematar la terraza con un antepecho de vidrio tal como se hace en plantas inferiores se pretende adoptar también en la planta de ático, obviando la condición de peto opaco y pudiendo situarse en la vertical de los vuelos inferiores, El diseño de la fachada unitario y singular resuelven esta barandilla de forma directa. Con esta solución acristalada se pretende dar continuidad a la voluntad de no incrementar la sensación de altura en el extremo del vuelo. Esta solución permite además eliminar dificultad y el inconveniente de dejar fuera de uso los techos de los elementos volados, con la consiguiente dificultad de mantenimiento de estas superficies no aprovechadas.

Tampoco se permiten vuelos de ningún tipo entre la cota superior del forjado-techo de la última planta tipo, y la línea de coronación del edificio. Entendemos que es necesario contar con cierta protección solar de los huecos de zonas de día, y permitir proteger de vistas y lluvia los tendedores de modo que un alero de la losa sobre el dintel de las ventanas permita cumplimentar esta exigencia sin interferir en otros aspectos.

Artículo 33 Altura de la edificación Plan Parcial Lezkairu

“A los efectos de esta normativa, se entiende por:

Altura de edificación o línea de cornisa: la distancia desde la rasante de referencia al nivel inferior del forjado techo correspondiente a la última planta de piso del edificio. Si ese último forjado no fuera horizontal, la altura se referirá al punto de encuentro de su plano inferior con la alineación de fachada.

Con carácter general se determinan las alturas mínimas y máximas de las edificaciones, determinación que prevalecerá sobre lo expresado en la normativa gráfica y en la particular de la unidad:

Unidades residenciales:

-Altura libre de planta baja: 3.50 m. $<H < 5.00$ m.

-Altura total de cada planta elevada: $H < 3.10$ m.

Unidades terciarias:

-Altura libre de planta baja: 3.50 m. $< H < 5.00$ m.

-Altura total de cada planta elevada: $H < 3.50$ m.

La altura total de la edificación se deduce de la suma de la de las plantas previstas para cada edificio en la normativa de este plan. A estos efectos, el ático es una planta más.

Cada uno de los edificios exentos o cuerpos diferenciados de la edificación previstos en cada Unidad, contarán con una altura de edificación común.

Con objeto de que, en razón de la pendiente de determinadas calles, la aplicación de la normativa anterior sea posible, se escalonará el volumen edificable. Cuando esto sea preciso, deberá redactarse un Estudio de Detalle que abarque la unidad completa, donde quede reflejado el cumplimiento de las alturas mínimas y máximas y los puntos de escalonamiento de cada cuerpo edificado. Este estudio de detalle deberá estar en vigor antes de conceder licencia de edificación a cualquiera de las parcelas que forman la unidad.

En caso de actuación única sobre la unidad, se podrá obviar la elaboración de este Estudio de Detalle, y será el proyecto de edificación el que proponga el escalonamiento.

En las parcelas de uso terciario, el Estudio de Detalle podrá modificar las alturas establecidas para la PB en función de la topografía de la parcela.

En los casos en que no sea necesario el escalonamiento de la edificación y por tanto, no sea obligado redactar un Estudio de Detalle, será el documento de solicitud de licencia de Actividad Clasificada del garaje mancomunado el que fije las alturas de la edificación de todas las parcelas que lo conformen. La altura y características de los porches (forma y materiales de los pilares, altura de dinteles, falsos techos, iluminación) se definirán también en el Expediente de Actividad Clasificada.

La altura mínima libre del porche, bajo dintel, será de 3,00 m.

Altura de coronación: la distancia desde la rasante de referencia hasta la línea de remate de fachada o antepecho de cubierta.

En relación con ella, las fachadas de cada uno de los edificios exentos previstos en cada Unidad contarán con una altura de coronación común, situada entre 1,00 y 1,80 m sobre la altura de edificación o línea de cornisa, excepción hecha de los supuestos contemplados en el punto anterior, en que resulte obligado el escalonamiento de la edificación. Estas alturas de coronación

podrán ser superiores a las establecidas siempre que se justifique constructivamente y exista acuerdo entre todos los propietarios de cada edificio exento.

En fachadas de alineación obligada, los edificios se rematarán con un peto o cerramiento opaco integrado compositiva y materialmente en el conjunto de la fachada, y estará situado en el plano definido por la alineación, tal como se establece en la norma relativa a Retranqueos. Esa solución se aplicará igualmente a las fachadas correspondientes a plantas de ático, así como, en su caso, a las plantas bajas de la edificación que constituyan volúmenes diferenciados del resto del edificio.

No se permiten vuelos de ningún tipo entre la cota superior del forjado-techo de la última planta tipo, y la línea de coronación del edificio.”

Artículo 33 Altura de la edificación Determinaciones específicas L23

Unidades residenciales:

- Altura libre de planta baja: 3.50 m. $<H < 5.80$ m.

- Altura total de cada planta elevada: $H < 3.10$ m. excepto en la última planta de cada edificio donde $H < 3.20$ m. para poder resolver correctamente la impermeabilización de las terrazas de ático.

En planta ático, se permitirán barandillas o antepechos de vidrio en la vertical del extremo de los vuelos inferiores constituidos por miradores, balcones o cuerpos volados cerrados.

Se permiten volar losas con un vuelo máximo de 1,20 m. entre la cota superior del forjado-techo de la última planta tipo y la línea de coronación del edificio. También se permiten colocar elementos de ocultación de vistas para tendederos en la vertical del vuelo antes referido.

6.- CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Tal y como exige el art. 7.3 TRLFOTU y se ha repasado anteriormente, el presente PEAU debía venir precedido de un proceso de participación real y efectiva de la ciudadanía de carácter consultivo que en este caso fue impulsado desde la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, y que tenía por ámbito no solo la Unidad Básica L23 que conforma el ámbito del presente PEAU, sino también la parcela dotacional LC4 y la parcela de

espacio libre público LL5, recibiendo el nombre abreviado de *ámbito de la Plaza Maravillas Lamberto de Lezkairu*.

Se incorpora como Anexo 1 de este PEAU el documento completo del plan de participación ciudadana, en el que se incluye el repaso al desarrollo del proceso de participación, se reseñan aquí y ahora en este epígrafe las conclusiones relativas a las alternativas y propuestas de ordenación y de modificación del planeamiento vigente con las que finalizó y de las que se ha partido para la redacción del presente PEAU relativo únicamente al ámbito conformado por la Unidad Básica L23:

a) Como quiera que fruto del proceso consultivo se ha constatado que el cambio de uso de las plantas primeras para usos terciarios que prevé el planeamiento vigente por uso residencial para vivienda colectiva de protección oficial resulta mayoritariamente admitido por los vecinos y vecinas que han participado más activamente en la fase consultiva, pero que se ha descartado cualquier incremento de edificabilidad y toda vez que se considera perfectamente posible que en la licitación de las parcelas edificables que tienen el carácter de bien patrimonial municipal se pueda valorar la inclusión de vivienda protegida, se llega a la conclusión de que no es precisa la tramitación en este momento del PEAU para lograr ese objetivo que podrá alcanzarse por otras vías más ágiles y garantistas.

b) La remisión que contempla el Plan Parcial para la L.23 a la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de las fachadas que dan frente a la plaza (LL5) asegurando una imagen unitaria del conjunto garantizando la homogeneidad compositiva y material de la edificación, además de cumplir ese objetivo permitirá en su caso a los promotores plantear nuevas alineaciones que a su juicio mejoren la tipología de las viviendas posibilitando una mayor separación entre ellas que la que venía prevista en el Plan Parcial si así lo consideran oportuno, por lo que tampoco se precisa de un PEAU para la consecución de ese objetivo que en todo caso debe partir de la iniciativa de los promotores.

c) Fruto del proceso de escucha activa llevado a cabo en este proceso consultivo se ha llegado a la conclusión de que los vecinos y vecinas del barrio abogan por la reurbanización del espacio libre público (LL5) con el fin de aumentar la seguridad para todas las personas que acudan a disfrutar de la plaza, con barreras hacia los viales formadas por arbolado o topografía hacia la Avda. Juan Pablo II y la reurbanización del paso sobre la calle Isabel Garbayo Ayala, creando así una continuidad con el parque Alfredo Landa, que actuarán de medidas de protección frente a los vehículos que circulan por esos viales. Es evidente que esas obras de reurbanización y mejora de los espacios de dominio y uso público se pueden lograr y el Ayuntamiento puede

comprometer a hacerlo sin precisar para ello la previa tramitación de un PEAU, mediante simples proyectos de obras, jardinería y mobiliario urbano.

d) Del proceso de participación que ahora termina se ha llegado a la conclusión de que la ubicación del futuro centro cívico del barrio de Lezkairu es una cuestión prioritaria para los vecinos y vecinas, que bien merece un proceso específico de consultas y participación, habida cuenta de que en este Plan de Participación Ciudadana se han escuchado y recibido sugerencias y opiniones diversas, unas que apuestan por su mantenimiento en el espacio coincidente con la Plaza Maravillas Lamberto, y otras impulsando su implantación en la parcela dotacional cercana LP2, por lo que en el concurso de ideas a promover acerca de este equipamiento municipal se deberá incluir como cuestión a debatir y decidir la localización espacial del civivox, además de otras cuestiones sobre contenido, diseño, etc. propio de ese concurso de ideas.

En definitiva, se descarta pasar a la fase de redacción y tramitación de un PEAU para el ámbito de la plaza Maravillas Lamberto de Lezkairu (parcelas L.23.1, L.23.2, L.23.3, LC4 y LL5) por haberse apreciado que los objetivos que se pretendían conseguir con dicho instrumento de planeamiento son perfectamente alcanzables en plazos más breves y con mayor seguridad jurídica a través de otras actuaciones municipales como son:

- i) la remisión ya prevista en el Plan Parcial a la tramitación de un Estudio de Detalle para asegurar una imagen unitaria del conjunto de edificaciones hacia la plaza garantizando la homogeneidad compositiva y material de las edificaciones, que al mismo tiempo y si así lo consideran los promotores podrá utilizarse para aumentar la separación entre edificaciones con una simple alteración de alineaciones;
- ii) la introducción de ciertas condiciones en los pliegos de subasta de las parcelas edificables que podrán dar como resultado la ejecución de vivienda de protección social ahora no prevista en el planeamiento;
- iii) el concurso de ideas para la ubicación y definición del centro cívico;
- iv) o la ejecución de obras de reurbanización de los espacios públicos de dicho ámbito que mejoren la calidad de dichos espacios públicos y aumenten la seguridad de los usuarios y usuarias de los mismos.

7.- DETERMINACIONES PARA GARANTIZAR LA IMAGEN UNITARIA DEL CONJUNTO

La Unidad Básica L23 conforma un espacio importante en el barrio de Lezkairu. Por su centralidad y carácter singular, el Excmo. Ayuntamiento de

Pamplona, solicita que la intervención en cada una de las tres parcelas que rodean dicho espacio guarden un marcado carácter de homogeneidad, dotando de carácter y singularidad al conjunto de la intervención.

Es por ello que el equipo participante junto con sus respectivos promotores, han realizado un importante esfuerzo en dotar a la unidad, de una imagen atractiva y moderna, que sirva de referente al barrio y acompañe a un espacio urbano de gran escala.

Imágenes orientativas del conjunto no vinculantes de la volumetría, texturas y colores de las edificaciones de la Unidad Básica L23.









Respecto a las rasantes del conjunto y con el objeto de que no haya saltos ni escalonamientos que resten contundencia y unidad al conjunto se propone una única rasante para planta primera.

La diferencia de rasantes entre la esquina noreste de la parcela L23.1 y la esquina suroeste de la L23.3 supone una diferencia de alrededor de 2.20 m.

Se ha establecido una rasante de pavimento de planta primera para todo el conjunto que permita en el porche de la parcela L23.1 hacia el norte una altura libre de $3.22\text{ m} > 3.00\text{ m}$ de acuerdo con la normativa. La altura que queda en los locales comerciales del conjunto de las edificaciones por tanto se moverá entre los 3.75 m de altura libre en el punto más alto de acera de la

L23.1 y 5.77 m en el punto más bajo de acera de la L23.3. Dada la escala del espacio al que da frente la edificación, estas alturas son acordes a dicha dimensión. Debemos significar que la edificación que cierra la plaza por su lado este y sur dispone de sendos brazos de alrededor de 85 m al este y de 100 m al sur. Por ello parece evidente que la altura y dimensión de los porches no puede ser de manera general de reducida altura, y debe acompañar al espacio público con una envergadura suficiente.

La imagen de la propuesta, nace con el objeto de dotar a la plaza Maravillas Lamberto de un telón de fondo como imagen abierta, singular, moderna y atractiva.

Como resultado se establece un alzado abierto donde residen las terrazas con formalización continua de todas las viviendas que dan cara a la plaza.

Para ello se establece para el frente del volumen de B+5+Ático terrazas abiertas voladas desde las plantas 2 a 5. Como protección de las terrazas se plantea un peto abocinado y una barandilla de vidrio transparente con marcado carácter horizontal. Debido a la situación en esquina de la edificación se plantean unas costillas o velas de cierta profundidad que permiten en perspectiva cierta privacidad de las terrazas, frente al resto de terrazas, a la vez que no entorpecen la visión exterior desde las viviendas. Esta combinación de elementos verticales se establece con un orden aparentemente aleatorio, que confiere dinamismo a la propuesta aunque reposa en ciertas reglas con márgenes razonables que permitan ajustes a la particularidad de cada proyecto. El fondo de terrazas y carpinterías de terrazas se proponen en colores un poco más oscuros en contraste con los colores metálicos claros del frente propuesto para las mismas.

El telón formado por la fachada de terrazas conforma el volumen superior de la edificación que se relaciona con la ciudad a gran escala. En relación inmediata con la plaza y con el entorno más próximo se sitúa un zócalo continuo de hormigón apoyado sobre el intercolumnio del porche que rodea la plaza. Dicho zócalo de gran envergadura horizontal se propone en hormigón chorreado al igual que los pilares, y forman un primer elemento que relaciona de manera inmediata el edificio con la escala más próxima. Entre la secuencia del zócalo y las terrazas de las plantas superiores se establece una franja o brecha “oscura” formalizada por huecos de terrazas,

ventanas y maineles metálicos que establecen la separación entre ambas escalas.

Los espacios entre pilares serán para cada proyecto sensiblemente parecidos y se marcan unas reglas que permitan una lectura homogénea, adaptable a cada situación como reflejan los alzados orientativos presentados.

Como contraste con los alzados abiertos y expansivos que dan cara a la plaza, se establecen unos alzados más rotundos, sencillos y operativos en las caras interiores de los bloques entre edificios de la L23.1 y L23.2 así como en líneas generales en la cara sur de la parcela L23.3.

Son alzados más macizos, en contraste con los otros. El módulo de ventana tipo que preside estos alzados ilumina principalmente a dormitorios, y tiene un marcado sentido vertical, remarcado por un panel metálico que lo acompaña bajo la ventana. La idea es que dicho hueco permita mediante un orden aparentemente aleatorio dar servicio a las diferentes dimensiones y espacios de cada proyecto, sin perder una sensación de homogeneidad y continuidad. El juego planteado en la fachada de dormitorios nos permite no enfrentar huecos de dormitorios en la zona de menor distancia entre bloque de la L23.1 y L23.2. La parte maciza será de hormigón prefabricado con una textura triangular vertical en color claro, permitiéndose el cambio a una fachada ventilada de chapa perfilada con el mismo dibujo y color en ciertas partes de los edificios hacia el interior de los patios. (Ver documentación gráfica y alzados orientativos)

Los alzados exteriores de las tres parcelas, es decir, alzados que dan a las calles Isabel Garbayo, Mutilva Alta y María Lacunza, podrán combinar cuando se vuela, el alzado tipo de terrazas abiertas y cuando no se vuela, el alzado más opaco de dormitorios. Su longitud y combinación en dichos alzados es libre.

Además, es necesario precisar algunas cuestiones tanto para los porches de la plaza y la parcela L23.1 que da al norte y dispone de una profundidad de 5 m como para los porches situados al sur de la L23.2 y L23.3 que disponen tan solo de 3 m de profundidad.

Finalmente se establecen también algunas normas para los áticos, tanto los situados sobre el bloque que da a la plaza de B+5+ático como para los más altos de los bloques de B+7+ático.

NORMATIVA PARTICULAR DE LA UNIDAD L23

Las normas particulares para la unidad L23 están desarrolladas en la documentación gráfica y pequeña memoria que se adjunta como anexo. Dichos anexos están compuestos por

- Unas fichas, donde se describen las alineaciones de cada planta, una ficha resumen de edificabilidades y aprovechamiento y una ficha de condiciones de desarrollo de la unidad.
- Planos que regulan las condiciones estéticas de los edificios.
- Alzados del conjunto de los edificios orientativos no vinculantes

8.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

El art. 53.2 TRLFOTU dispone: *“En particular, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos”*.

A su vez el art. 61.5.d) TRLFOTU establece que los PEAU contendrán entre otras cuestiones *el Estudio de Movilidad generada*.

Pues bien, dichos estudios tienen por objeto evaluar la incidencia sobre la movilidad urbana generada por las actuaciones previstas en el PEAU, es decir, analizar si se produce un incremento potencial de desplazamientos provocado por una nueva planificación o una nueva implantación de actividades y ponerlos en relación con la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, incluyendo los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos a pie o en

bicicleta; con el objetivo de definir las medidas y actuaciones necesarias con tal de gestionar de manera sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor o promotora para colaborar en la resolución de los problemas derivados de esta nueva movilidad generada, si es que por su concurso se producen.

En el caso que aquí nos ocupa la movilidad urbana no es significativa en intensidad porque en realidad se sustituyen usos terciarios por viviendas y al mismo tiempo se prohíben viviendas en plantas bajas que necesariamente habrán de destinarse a usos terciarios/comerciales/hosteleros, previéndose un incremento de densidad absolutamente inapreciable en un ámbito como el de todo Lezkairu, y porque las parcelas incluidas en el ámbito de este PEAU van a dar cumplimiento al ratio de aparcamientos aplicable en Lezkairu, por lo que no se va a generar impacto alguno en ese aspecto al entorno inmediato.

Toda vez que no se esperan impactos en cuanto a capacidad vial, se considera el sistema de transporte actual perfectamente capaz de absorber los viajes generados por la nueva ordenación, por lo que no se identifica ningún obstáculo para su puesta en marcha, ni se considera necesario llevar a cabo ninguna otra acción adicional para compensar sus efectos en la movilidad.

9.- ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal, el presente Plan Especial incorpora el análisis de las condiciones de accesibilidad vinculadas a la actuación urbanística que constituye su objeto.

El PEAU, según se ha ido exponiendo, va a posibilitar un pequeño incremento de edificabilidad de las tres parcelas que conforman su ámbito, y un poco significativo incremento de densidad con respecto al que resulta del Plan Parcial vigente, todo ello sin que estén previstas ni se requieran actuaciones de renovación, reurbanización ni intervención alguna en los

viales públicos ni en los espacios públicos colindantes. En consecuencia, el alcance de las determinaciones en materia de accesibilidad debe ceñirse al ámbito privado de las nuevas edificaciones y a la adecuación de los espacios de uso común resultantes de la ordenación.

Con todo, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 14 de la citada Ley Foral de Accesibilidad Universal se analiza la vinculación del sector afectado con los sectores limítrofes, garantizando la continuidad de las condiciones de accesibilidad entre el ámbito del PEAU y su entorno inmediato.

En lo que respecta a los itinerarios peatonales en espacio libre público procede remarcar que se cumple con la anchura mínima libre de paso (1,80 m); con una pendiente transversal máxima del 2%; y una pendiente longitudinal máxima del 6%. Y que en todo caso la conexión entre los accesos a las nuevas edificaciones que se levantarán en las parcelas L23.1, L23.2 y L.23.3 y las aceras existentes se resolverá garantizando la continuidad del itinerario accesible, sin escalones ni barreras arquitectónicas.

Por lo que respecta a la accesibilidad en las edificaciones resultantes, la nueva superficie edificada deberá proyectarse y ejecutarse de manera que garantice el acceso autónomo y seguro de todas las personas, incluidas aquellas con movilidad reducida o con cualquier tipo de discapacidad. Se exigirá el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad en:

- Accesos peatonales a la edificación desde la vía pública existente.
- Elementos comunes interiores (portales, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales).
- Dotación de ascensores, en su caso, conforme a las exigencias dimensionales mínimas.
- Aseos y servicios de uso comunitario que se incorporen, debiendo disponer al menos uno adaptado.

El ámbito del PEAU queda integrado en la red urbana ya existente, garantizando la compatibilidad con las condiciones de accesibilidad de los sectores colindantes. La escasa repercusión del PEAU en la ordenación resultante del Plan Parcial vigente no introduce discontinuidades ni restricciones adicionales al tránsito peatona, y asegura la adecuada conexión del itinerario accesible con los espacios libres y edificaciones del entorno.

Relación con el espacio público

Por último, el PEAU se ajusta los principios de diseño para todas las personas, fomentando la usabilidad y accesibilidad plena en los ámbitos edificados y en la relación con el espacio público, de acuerdo con lo previsto en los arts. 5 y 9 L.F. 12/2018.

10.- CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

La L.F. 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio Climático y Transición Energética recoge el marco normativo, institucional e instrumental para promover la acción climática, la economía baja en carbono, la eficiencia energética, las fuentes renovables y la reducción de emisiones.

Las determinaciones establecidas en el presente PEAU que tienen como finalidad mejorar las condiciones de las viviendas, con doble orientación y amplias terrazas, además de generar espacios comerciales en planta baja con porches, incluso las que se establecen con el objetivo de asegurar una imagen unitaria del conjunto a través de un estudio de fachadas de los bloques que potencie y revalorice el conjunto de la actuación, van a contribuir activamente a cumplir el mandato contenido en el art. 64 de la L.F. 4/2022, relativo a la adaptación al cambio climático en el medio urbano, con esos voladizos y porches que aumenten el efecto de sombra en el entorno inmediato.

11.- IMPACTO DE GÉNERO

Más allá del principio de igualdad y no discriminación, constitucionalmente reconocido genéricamente en el art. 14 CE, y como una obligación para los poderes públicos de conformidad con el art. 9.2 CE, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, su artículo 15 establece que el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los poderes públicos, obligando a las Administraciones Públicas a integrarlo, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

La integración de la perspectiva de género y los principios de las políticas de igualdad de oportunidades en los procesos de elaboración de leyes, planes, programas o proyectos de intervención, de forma previa a su aprobación, permite mejorar la eficacia de estos instrumentos al colocar a las personas en el centro del escenario de aplicación y valorar los resultados y efectos que estas actuaciones pueden tener sobre aspectos relevantes para la vida de mujeres y hombres, de forma separada, que puedan verse afectadas. Los estudios sobre el impacto de género hacen referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género, y así debe valorarse a partir de concepto de igualdad, entendida esta como homologación, las diferentes políticas públicas que pueden afectar de una u otra forma a la ciudadanía a fin de evitar la producción de efectos no deseados que potencien o perpetúen las desigualdades de género.

En este sentido, la L.F. 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre mujeres y hombres, en su artículo 22.2 establece que todos *“los anteproyectos de ley foral, disposiciones normativas de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género”*. El planeamiento

urbanístico, incluso en el caso de las modificaciones de Planes que pertenece a la esfera de competencia municipal, conforma una norma jurídica de valor reglamentario y por lo tanto tienen atribuida naturaleza de disposición general lo que implica la oportunidad de que en cada documento se incorpore el análisis de este desde la perspectiva de género, aunque la aprobación definitiva no corresponda al Gobierno de Navarra, como sucede en este caso.

El presente PEAU, siguiendo el mandato recogido en el art. 55.2 L.F. 17/2019, *En el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres*, como resulta de las nuevas alineaciones y separaciones entre edificaciones y en el tratamiento de las zonas de porches y su apertura hacia la plaza colindante.

En efecto, la ordenación que se sustituye generaba alineaciones continuas que daban lugar a pasajes estrechos, angostos y de escasa visibilidad, configurando ámbitos percibidos como inseguros y poco amables en términos de tránsito peatonal, especialmente en horarios nocturnos. La propuesta recogida en el PEAU opta por un modelo de espacios entre edificaciones más abiertos, visibles y permeables, lo que se traduce en diversas mejoras relevantes desde la perspectiva de género:

1. Seguridad percibida y real:

- La eliminación de pasajes angostos y de difícil iluminación reduce situaciones de vulnerabilidad y aumenta la percepción de seguridad en los recorridos peatonales.
- La mayor apertura visual entre espacios libres y fachadas posibilita un mejor control social y mayor visibilidad, principios básicos para el urbanismo seguro.

2. Iluminación y habitabilidad urbana:

- Los espacios abiertos favorecen la implantación de sistemas de iluminación adecuados y homogéneos, mejorando las condiciones de uso nocturno.
- La disposición de las edificaciones reduce la creación de rincones oscuros o recovecos que la ordenación anterior tendía a producir.

3. **Convivencia e inclusión:**

- Los nuevos espacios libres entre edificaciones se conciben como ámbitos multifuncionales y accesibles, que potencian la **convivencia intergeneracional** y la utilización segura por parte de todas las personas, con independencia de edad o género.
- El diseño urbano se alinea con los **principios de igualdad de oportunidades** en el acceso al espacio público, garantizando condiciones de uso en igualdad y fomentando la integración social.

En resumidas cuentas, el Plan Especial incorpora la perspectiva de género al apostar por una ordenación que incrementa la calidad urbana, mejora la seguridad real y percibida en el espacio público, y favorece la accesibilidad y el uso igualitario de la ciudad. Esta orientación refuerza el cumplimiento de la Ley Foral 17/2019 y se adecúa a los estándares actuales de urbanismo inclusivo y sostenible.

Finalmente se ha verificado el análisis del uso del lenguaje en este instrumento que ni tan siquiera va a proponer modificación de normativa vigente, tan solo de planos de ordenación, y puede afirmarse a este respecto que se ha intentado que el lenguaje sea acorde al principio de igualdad y se utiliza de manera no excluyente máxime cuando se refiere básicamente a cuestiones técnicas y físicas de los terrenos y no a las personas.

12.- INCIDENCIA AMBIENTAL

En relación con la evaluación ambiental son de aplicación entre otras las siguientes normativas:

- TRLFOTU.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES).
- L.F. 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental.
- L.F. 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio Climático y Transición Energética.
- Convenio europeo del Paisaje, ratificado el 26 de noviembre de 2007.

En aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, publicada en el BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 2013 (BOE-A-2013-12913), se considera que el presente PEAU deba ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, y en cumplimiento de dicha exigencia se incorpora como Anexo el correspondiente informe ambiental simplificado.

13.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

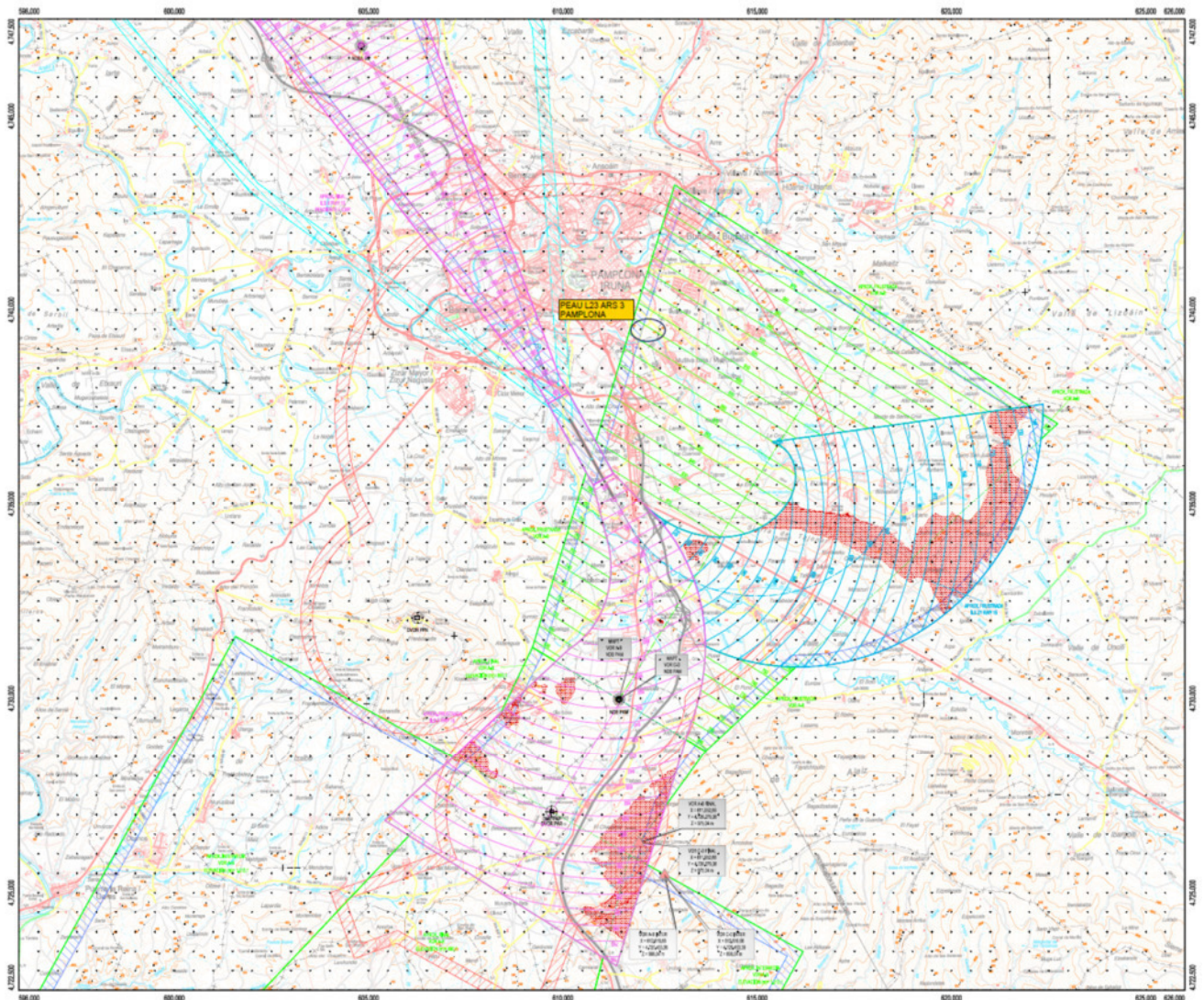
Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas -, medios necesarios para la construcción [incluidas las grúas de construcción y similares]) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

Según la cartografía disponible, las cotas del terreno en las zonas edificables se encuentran por debajo de 436.98 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 900 metros.

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.

La coronación del edificio está prevista en la cota 467,20 metros, pueden existir elementos de instalaciones puntuales como los indicados anteriormente que superen dicha coronación. En este caso se estima que estos elementos no superen la cota 471.00 metros.

Se adjunta plano de servidumbres de AENA para el Aeropuerto de Pamplona con la señalización de la ubicación del proyecto.



Plano de servidumbres aeronáutica marcando la zona de intervención

14.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, dedicado a la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, en su apartado 4 dispone:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Y el art. 61.5.b TRLFOTU establece que los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán entre otras cuestiones:

La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.

Y el art. 58.5.f mencionado en dicho precepto y al que remite dice:

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.

En efecto, dicha viabilidad económica se entiende por un lado desde el punto de vista de los promotores del PEAU y hace referencia al margen que la operación permita obtener, y por otro lado, desde el punto de vista del Ayuntamiento, los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse los proyectos de edificación como en el futuro y su correlación con los costes que para el Ayuntamiento se puedan derivar de dicha actuación (incremento de gastos en servicios, mantenimiento de nueva urbanización si la hubiera, etc.).

Ese análisis debe ser necesariamente genérico y global, dado el horizonte temporal que va a requerir, en la mayor parte de los casos, la ejecución y explotación de los elementos a considerar, así como la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se mueven las Administraciones hasta el completo desarrollo e incluso más tarde.

En el caso que nos ocupa en el que se recogen alteraciones de la ordenación vigente mínimas (las ya explicadas de sustitución del uso terciario en plantas primeras por viviendas protegidas, prohibición del uso residencial en plantas bajas, un ligero incremento de edificabilidad y un poco relevante incremento de densidad respecto a la que ya permite la ordenación actualmente vigente) y que previsiblemente se pasará a ejecutar sin solución de continuidad a la aprobación definitiva del PEAU, el alcance del análisis se reduce considerablemente.

14.1.- Comenzando por el impacto de la actuación en la hacienda pública del Ayuntamiento de Pamplona o informe de **sostenibilidad económica** de la actuación, el presente PEAU no contiene aspectos que pudieran afectar a obras de urbanización que puedan suponer un coste adicional ni al Ayuntamiento ni a los promotores, por afectar a parcelas que tienen la condición de solares (art. 91 TRLFOTU) con la urbanización completamente ejecutada y recibida por la Administración, por lo que esta actuación urbanística no va a suponer ninguna carga económica para las arcas municipales. En otras palabras, no va a haber nuevos espacios de dominio público fruto de esta ordenación que puedan conllevar un mayor coste de mantenimiento de espacios públicos.

Tampoco va a suponer incremento en los costes de mantenimiento ni de prestación de servicios a lo largo del tiempo con respecto de los que se desprenden de la ordenación vigente, ya que el aumento insignificante del número de viviendas por la sustitución del terciario de planta primera por viviendas protegidas prácticamente encuentra su compensación con la prohibición de usos residenciales en las plantas bajas que ahora mismo están permitidos por el planeamiento vigente.

En el otro lado de la balanza debemos señalar los ingresos que para las arcas municipales se derivan de la presente actuación. Dejando al margen los derivados de la enajenación misma de las parcelas que conforman el ámbito del PEAU, y que en conjunto han supuesto para la Gerencia de Urbanismo unos ingresos de más de 39 millones de euros, otros ingresos que va a percibir el Ayuntamiento derivados del desarrollo y ejecución de la presente actuación fruto del cobro de varios impuestos como la contribución urbana, y muy especialmente el impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) así como otras tasas e ingresos por licencias urbanísticas, arrojarán un saldo más que positivo para el Ayuntamiento.

A todo ello debemos añadir que ya en el Pliego de la subasta se incluía un cálculo estimado que supondría la monetización de la actuación de dotación que conllevaba la sustitución del uso terciario en plantas primeras por el de vivienda protegida, tanto en el deber de ceder a la Administración el suelo correspondiente al 10% de incremento de aprovechamiento urbanístico libre de cargas como el de entregar el suelo para dotaciones públicas fruto de esa actuación de dotación, que habría de monetizarse y abonarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras, al que ahora además hay que añadir el correspondiente al incremento de edificabilidad que contempla el presente PEAU.

En resumidas cuentas, estamos ante una actuación que solo produce ingresos para las arcas municipales sin implicar prácticamente ningún gasto vinculado a este PEAU por lo que la sostenibilidad económica resulta incuestionable.

14.2.- Por lo que respecta a la **viabilidad económica** de la actuación, entendida como el saldo favorable que debe arrojar la comparación entre la previsión de ventas de los nuevos inmuebles a ejecutar respecto de todos los gastos que lleva aparejada su ejecución así como el cumplimiento de los deberes urbanísticos asociados a la actuación de dotación a los que se ha hecho mención en el epígrafe anterior, también es un aspecto que debe abordarse de manera genérica y confiando en que las promotoras del PEAU son empresas del sector inmobiliario de larga trayectoria y reconocido prestigio con experiencia más que acreditada de su solvencia técnica para estudiar la rentabilidad de una promoción como la que afrontan en las

parcelas que conforman el ámbito de este PEAU. Además, todas han promovido ya edificaciones residenciales en el ámbito de Lezkairu y por tanto se les presume conocimiento más que suficiente de las condiciones de mercado que les permiten atisbar que los ingresos de las distintas promociones arrojarán saldo positivo con un margen lógico y de mercado en esta clase de actuaciones una vez descontados todos los costes de la promoción.

En resumidas cuentas, al coste de adquisición de las parcelas y de los deberes de cesión anudados a la actuación de dotación que han de cumplirse a través de su monetización, se suman los costes propios de la ejecución y promoción de las edificaciones previstas y que posibilita ejecutar la ordenación recogida en el presente PEAU; y las promotoras están en disposición de concluir que todos esos costes les permitirán una rentabilidad de la promoción cuando enajenen la viviendas y locales comerciales que resulten de la ejecución de sus respectivos proyectos que permite afirmar la viabilidad económica de la actuación.

14.3.- Finalizamos este epígrafe sobre la viabilidad y sostenibilidad económica abordando someramente la justificación de la **adecuación y suficiencia de suelo destinado a usos productivos** que recoge el art. 22.4 de la Ley del Suelo de 2015, y es que precisamente la prohibición expresa de destinar los locales de planta baja resultantes de los diferentes proyectos edificatorios a acometer y ejecutar en cada una de las tres parcelas que conforman el ámbito espacial de este PEAU a usos residenciales (lofts, como los que ya se han ido plateando en varias bajeras de Lezkairu) garantiza sobradamente que no solo la oferta ya amplia de suelo destinado a usos productivos en todo Lezkairu sino el que se va a generar fruto de la propia actuación y ejecución de la ordenación prevista en este instrumento es más que suficiente y adecuado sin necesitar de más disquisiciones ni argumentos.

15.- PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

La Disposición Adicional Novena del TRLFOTU añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local,

por el que se establece que 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, deberán hacerse constar en el expediente la identidad de las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Las parcelas L23.1, L23.2 y L23.3 que conforman el ámbito del presente PEAU se corresponden con las siguientes fincas registrales todas ellas del Registro de la Propiedad N° 7 de Pamplona:

- L23.1.- Tomo 1290, Libro 664, Folio 36, Finca 26435 (catastral 5/2331)
- L23.2.- Tomo 1290, Libro 664, Folio 41, Finca 26437 (catastral 5/2332)
- L23.3.- Tomo 1290, Libro 664, Folio 46, Finca 26439 (catastral 5/2333)

Todas pertenecían desde hace más de cinco años a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona por título de compraventa, hasta su reciente enajenación mediante subasta por procedimiento abierto, siendo adquiridas por los promotores del presente PEAU según ha quedado reseñado en el epígrafe 3 de este documento.

16.-CONCLUSIÓN

Los técnicos que suscriben, desean a través del presente documento, haber definido y planteado el PEAU – PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA para la UNIDAD BÁSICA L23 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1, Y SISTEMAS GENERALES ARS3 (U.I.-XVI/S.O.-1)” Y LA PARCELA DOTACIONAL LC4, en el barrio de Lezkairu, Pamplona.

Pamplona a 25 de septiembre de 2025

Silvia Mingarro Cuartero

Germán Velázquez Arizmendi

Diego Fernández

Jaime Suescun Sanchez

Alfonso Orueta Jannone

Mikel Zabala Iraurgui

Santiago Iribarren Santesteban

Luis Irisarri Nagore

Héctor Nagore Sorabilla

ANEXOS

ANEXO 1.-
CONCLUSIONES PLAN PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN
URBANA (PEAU) PARA EL ÁMBITO DE PLAZA MARAVILLAS LAMBERTO DE LEZKAIRU.**

UNIDAD BÁSICA L23 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/S1,IV/S1,XVI/S1,XIX/S1, Y SISTEMAS GENERALES ARS3 (U.I.-XVI/S.O.-1) Y
PARCELA DOTACIONAL LC4.

PAMPLONA. NAVARRA.

FECHA

ENERO 2025

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

TÉCNICOS

OFS office for sustainability

CIF: F71129712 Dirección: Calle Emilio Arrieta 11bis. Planta 4. Oficina 7-8. Pamplona. 31002, Navarra. tel: 948852182 fax: 948852182 www.ofsarchitects.com info@ofsarchitects.com

Nagore abogados
asociados

CIF: E71249767 Dirección: Calle Leyre nº4, Entreplanta Oficina derecha. Pamplona. 31002, Navarra. tel: 948206910 www.nagore-abogados.com info@nagore.abogados.es

INDICE

INDICE2

1. INTRODUCCIÓN3

2. DESARROLLO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN3

3. CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA5

ANEXO I. DOCUMENTACION GRAFICA.....11

1. INTRODUCCIÓN

La Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona en noviembre de 2024 puso en marcha un proceso de participación para la reordenación del ámbito conformado por la UNIDAD BÁSICA L23 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1, Y SISTEMAS GENERALES ARS3 (U.I.-XVI/S.O.-1) Y LA PARCELA DOTACIONAL LC4 Y LA PARCELA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO LL5, abreviadamente **ámbito de la Plaza Maravillas Lambert de Lezkairu**. Los objetivos principales eran sustituir el uso terciario en planta primera de las edificaciones que contempla el planeamiento vigente por uso residencial en vivienda protegida para jóvenes; determinar la mejor ubicación del futuro centro cívico; mejorar los espacios públicos para dar a la plaza una entidad y un tratamiento acorde con su destino de centralidad para el barrio; la mejora de la tipología de viviendas; y dar cumplimiento al mandato del Plan Parcial de asegurar la homogeneidad compositiva y material de la edificación con el fin de ofrecer una imagen unitaria del conjunto.

Para ello se plantearon diferentes alternativas que se sometieron a participación con la previsión de, en su caso, poder tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) sobre ese ámbito de Suelo Urbano que es preciso conforme a lo previsto en el art. 7 D.F.Leg. 1/17, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (en adelante TRLFOTU) en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, con escrupulosa observancia de los requisitos, fases, trámites y garantías de participación de los agentes sociales y de los ciudadanos y las ciudadanas particularmente interesados/as por el planeamiento, así como de la ciudadanía en general.

2. DESARROLLO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

2.1.- El Plan de Participación se inició con la presentación en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona por parte del equipo redactor contratado al efecto de un documento denominado *Plan de Participación Ciudadana* cuyo contenido cabe resumir en:

- La explicación de qué es y en qué consiste un Plan de Participación Ciudadana.
- La Identificación de los agentes sociales así como de los colectivos y de los ciudadanos y las ciudadanas especialmente interesados/as por el planeamiento por razones de proximidad, de intereses u objetivos de sus miembros o por la titularidad de sus fincas, según detalle que recoge el propio Plan de Participación.
- El repaso a la normativa urbanística vigente para ese ámbito recogida en el Plan Parcial del Sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1, Y SISTEMAS GENERALES ARS3.

- El resumen de las diferentes propuestas de ordenación alternativas que pudieran posibilitar la consecución de los objetivos y el interés público perseguido con la reordenación del ámbito que se pretende y somero análisis de las mismas.

- Una somera Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

- Exposición de la Metodología y herramientas de difusión y participación, con mención a la celebración de una reunión informativa y apertura de un plazo para recogida de aportaciones y sugerencias de los ciudadanos y las ciudadanas, y una posterior fase de retorno.

- Anuncio de la emisión del presente informe de conclusiones con el resultado del proceso participativo a la finalización del mismo.

2.2.- El documento de Plan de Participación Ciudadana, así como la convocatoria a la reunión informativa que se celebró en el Colegio Público Paderborn de Lezkairu en Pamplona-Iruña el 27 de noviembre de 2024 se publicaron en la Plataforma de Participación *Decide.Pamplona* del Ayuntamiento de Pamplona. Además, se remitió correo de invitación a asistir a la reunión a todos los agentes sociales y ciudadanos/as especialmente interesados/as identificados/as en el mismo.

2.3.- Los asistentes/participantes en la reunión informativa, las incidencias, detalles, vicisitudes e intervenciones de la reunión informativa quedaron recogidas en el Acta levantada al efecto y que se deja incorporada al documento completo de Plan de Participación.

2.4.- Tras la reunión informativa se habilitó un plazo de 15 días naturales para sugerencias que finalizó el 12 de diciembre de 2024, dentro del cual se recibieron 320 escritos de sugerencias.

2.5.- A la vista de las sugerencias recibidas la Gerencia de Urbanismo encargó al equipo redactor la elaboración de dos alternativas de ordenación nuevas que se entendía que podían responder al sentir general o mayoritario de las sugerencias analizadas y se programó la celebración de una sesión de retorno que tuvo lugar en el mismo Colegio Público el día 19 de diciembre de 2024, levantándose nuevo Acta de la citada reunión que igualmente se deja incorporada al documento completo de Plan de Participación.

2.6.- El repaso cronológico del proceso consultivo tramitado finaliza con la emisión del presente informe de conclusiones elaborado por el equipo redactor.

3. CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

3.1.- Un Plan de Participación Ciudadana se tramita como paso inmediatamente anterior a la presentación de un instrumento de planeamiento urbanístico que en el presente caso sería un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) a través del cual se pretendía modificar justificadamente algunas determinaciones del vigente Plan Parcial para el ámbito de Arrosadia-Lezkairu tal y como quedó aprobado tras su modificación aprobada en 2010, sobre suelo urbano.

3.2.- Se han tenido en cuenta las consideraciones de los grupos municipales en el Consejo de Gerencia de Urbanismo previo a la tramitación del presente Plan de Participación Ciudadana; se han tomado en consideración las opiniones recabadas de los agentes sociales y de los vecinos y vecinas particularmente interesados, tanto de las que se vertieron en las reuniones informativa y de retorno celebradas con nutrida participación de los y las asistentes, como de las sugerencias recibidas durante la fase habilitada al efecto dentro del proceso consultivo.

3.3.- Propuestas de ordenación iniciales. Análisis de aportaciones de los vecinos y las vecinas en la reunión informativa y a través de las sugerencias recibidas.

Las primeras propuestas de ordenación que se plantearon en el Plan de Participación Ciudadana contemplaban la sustitución del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente para acoger 4.700 m² de usos terciarios en las plantas primeras de las edificaciones previstas en las parcelas L.23.1, L.23.2 y L.23.3 por usos residenciales colectivos tanto en vivienda libre como mayoritariamente en VPO, que por aplicación de los coeficientes de homogeneización de usos del ámbito de Arrosadía-Lezkairu daba lugar a una edificabilidad de nueva vivienda libre y de vivienda de protección oficial sin incrementar el aprovechamiento urbanístico. Esto conllevaba la necesidad de aumentar las alturas de las futuras edificaciones en una planta con respecto a las alturas máximas que ahora contempla el Plan Parcial de Arrosadía-Lezkairu conforme al contenido aprobado en la Modificación aprobada en 2010.

A su vez se apostaba por la reubicación del centro cívico (parcela LC4) parcialmente en otro espacio de la plaza pública (parcela LL5) para potenciar tanto la singularidad y protagonismo del edificio dotacional como una mejora del espacio libre público resultante de esa reordenación.

De las intervenciones que se produjeron en la reunión informativa el 27/11/2024 y de los 320 escritos de sugerencias recibidos durante el periodo habilitado al efecto dentro del proceso consultivo resultó patente y unánime la oposición a que se elevasen las alturas de las futuras edificaciones con respecto a las que ahora contempla el planeamiento vigente.

Se recibieron sugerencias en relación con la ubicación del civivox, en unos casos abogando por cambiar su ubicación desde el centro de la plaza en que lo sitúa el actual planeamiento a otra parcela de propiedad municipal, o incluso a las bajeras de los futuros bloques residenciales que se construyan alrededor de la plaza.

Otro bloque de sugerencias apoyada por un grupo nutrido de ciudadanos y ciudadanas pedía que no se tramitase el PEAU y que las futuras edificaciones se ejecuten conforme al planeamiento vigente.

Algunas sugerencias apostaban directamente por que no se construyese nada en todo ese espacio, destinando a espacio público la totalidad de los metros que conforman tanto la plaza como la reserva para el civivox como las tres parcelas edificables que conforman la Unidad Básica L.23.

En varias de las sugerencias recibidas se plantearon nuevas propuestas de ordenación que giraban en torno a la orientación de la plaza y la ubicación de las futuras edificaciones residenciales, y que en síntesis promovían: 1) una bastante respaldada por participantes en el proceso consultivo que abogaba por reubicar las edificaciones, con las alturas del planeamiento vigente y mismo número de viviendas, en la Avenida Juan Pablo II y la calle Isabel Garbayo Ayala, llevando las dotaciones a la calle Mutilva Alta. 2) en otra propuesta con menos respaldo de firmantes se apoyaba la misma ordenación anterior pero contemplando que algún nuevo edificio se levante en la calle María Lacunza; 3) y en otra más minoritaria los edificios se ordenarían en la Avenida Juan Pablo II y calle Isabel Garbayo Ayala, mientras que el civivox quedaría ubicado frente a las calles María Lacunza y Mutilva Alta.

3.4.- Nuevas propuestas de ordenación tras el periodo de sugerencias y sesión de retorno.

Las reacciones suscitadas por las distintas ordenaciones planteadas en el Plan de Participación dieron lugar a que Gerencia encargase al equipo redactor la elaboración de otras dos nuevas alternativas que en todo caso garantizaran no superar con las futuras edificaciones las actuales alturas máximas permitidas por el planeamiento, y que planteasen ubicaciones alternativas para el centro cívico y la mejor ordenación posible del espacio libre público que resultare de la futura ordenación, incluso a costa de no materializar todo el aprovechamiento urbanístico que permite la sustitución del uso terciario en plantas primeras por usos residenciales tanto en vivienda libre como protegida a través de los coeficientes de homogeneización de usos.

La presentación de esas dos nuevas alternativas en la sesión de retorno, contó con la valoración unánime favorable a la reducción de alturas planteada pero no evitó el natural debate sobre otros extremos de la futura ordenación (orientación de la plaza, ubicación del centro cívico, espacios entre edificaciones); también hubo un sentir mayoritario manifestando el deseo de contar con una plaza de unas dimensiones suficientes y de mejorar la seguridad del entorno de ese espacio libre público con respecto a los viales circundantes. Un resumen de las distintas intervenciones acaecidas ha quedado recogido en el Acta de la sesión de retorno.

3.5.- Llegados a este punto debe reseñarse que con el PEAU de este ámbito de suelo urbano se pretendía:

- i) Definir una **actuación de dotación** (art. 61.2.b TRLFOTU) a través de la cual posibilitar, de conformidad con lo dispuesto en el art. 90.5 TRLFOTU, **un cambio de uso**, mediante la transformación del aprovechamiento para uso terciario en plantas primeras de las edificaciones previstas en el vigente planeamiento para sustituirlo por uso residencial colectivo de vivienda protegida; un **posible incremento de densidad lógico y derivado de la sustitución de la edificabilidad terciaria en planta primera por residencial para vivienda protegida**.
- ii) Redefinir la parcela del civivox si era necesario para su ampliación.
- iii) Reordenar los volúmenes teniendo en cuenta el incremento de edificabilidad residencial que pudiera derivarse del cambio de los usos terciarios en plantas primeras previsto en la ordenación vigente.
- iv) Abordar una nueva definición de las parcelas diferente al vigente.
- v) Analizar la suficiencia de las infraestructuras existentes en relación con la nueva ordenación planteada.

El PEAU serviría además para establecer otras determinaciones como prohibir el uso residencial en los locales de uso terciario de planta baja, para garantizar con ello un área comercial y hostelera en un punto que se configura como centro neurálgico y de convivencia del barrio. Y también se buscaría que con la ordenación aprobada se cumpla la exigencia que emana del Plan Parcial de tramitar un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de las fachadas que dan frente a la plaza asegurando una imagen unitaria del conjunto, potenciando la singularidad y personalidad de ese espacio como telón de fondo del espacio público de la plaza.

3.6.- Finalmente y tras el proceso de escucha activa como el que se ha llevado a cabo dentro de este Plan de Participación Ciudadana se decide:

- Respetar el planeamiento vigente en cuanto a su ordenación: alturas, alineaciones exteriores y configuración de la plaza.
- Abrir un proceso de participación ciudadana para analizar y decidir la mejor ubicación del civivox.
- Garantizar la incorporación de vivienda protegida para jóvenes.
- Asegurar la homogeneidad compositiva y material de la edificación con el fin de ofrecer una imagen unitaria del conjunto.
- Mejorar la urbanización del espacio libre público de la plaza con el fin de aumentar la seguridad frente al viario del entorno y la relación con el parque de Alfredo Landa.

3.7.- Análisis y respuesta a las sugerencias recibidas:

i) El proceso consultivo ha dado lugar a concluir que cualquier ordenación de este ámbito debería venir obligada a respetar las alturas máximas de las edificaciones que hoy permite el planeamiento vigente, que es la ficha de la Unidad Básica L.23 recogida en el Texto Refundido de 2010 que resultó de la Modificación del Plan Parcial que se tramitó y aprobó al amparo y en ejecución de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Vivienda, en cuya Disposición Transitoria Primera se fijaron los requisitos para tramitar modificaciones de planeamiento que supongan incremento de la edificabilidad y que como resultado dio lugar a una altura superior a las

inicialmente previstas en el Plan Parcial para dicha Unidad Básica y otras de Arrosadía-Lezkairu, tal y como ya se puso de manifiesto y explicó en el proceso de participación ciudadana.

ii) El proceso de participación ha servido para constatar que el centro cívico es una aspiración de los vecinos y vecinas del barrio que debe ser atendida lo antes posible y que se han de dejar abiertas, para el inminente concurso de ideas para dicho espacio dotacional de primer orden, alternativas para su ubicación que no se constriñan a la actual delimitación de la parcela LC4 ni a la plaza pública LL5, sino que pueda plantearse en la parcela dotacional polivalente de titularidad municipal LP2, próxima al ámbito de la plaza Maravillas Lambert. Para su puesta en marcha no se precisa de ninguna modificación de planeamiento, por lo que cabría activar de inmediato el proceso de participación dirigido a recabar opiniones sobre esta importante dotación de barrio e impulsar un concurso de ideas. Con la reubicación del centro cívico en la parcela dotacional polivalente LP2 se lograría poner en valor un espacio ya urbanizado y actualmente infrautilizado y residual al sur de la Avenida Juan Pablo II, integrando ese espacio arbolado con la parcela LP2, generando una nueva plaza (5.800 m² aproximadamente) atravesada por un vial de coexistencia.

3.8.- A continuación, se justifican y exponen las conclusiones alcanzadas tras el proceso consultivo y en atención a las decisiones adoptadas (apartado 3.6) y las respuestas dadas a las sugerencias (apartado 3.7):

a) Como quiera que fruto del proceso consultivo se ha constatado que el cambio de uso de las plantas primeras para usos terciarios que prevé el planeamiento vigente por uso residencial para vivienda colectiva de protección oficial resulta mayoritariamente admitido por los vecinos y vecinas que han participado más activamente en la fase consultiva, pero que se ha descartado cualquier incremento de edificabilidad y toda vez que se considera perfectamente posible que en la licitación de las parcelas edificables que tienen el carácter de bien patrimonial municipal se pueda valorar la inclusión de vivienda protegida, se llega a la conclusión de que no es precisa la tramitación en este momento del PEAU para lograr ese objetivo que podrá alcanzarse por otras vías más ágiles y garantistas.

b) La remisión que contempla el Plan Parcial para la L.23 a la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de las fachadas que dan frente a la plaza (LL5) asegurando una imagen unitaria del conjunto garantizando la homogeneidad compositiva y material de la edificación, además de cumplir ese objetivo permitirá en su caso a los promotores plantear nuevas alineaciones que a su juicio mejoren la tipología de las viviendas posibilitando una mayor separación entre ellas que la que venía prevista en el Plan Parcial si así lo consideran oportuno, por lo que tampoco se precisa de un PEAU para la consecución de ese objetivo que en todo caso debe partir de la iniciativa de los promotores.

c) Fruto del proceso de escucha activa llevado a cabo en este proceso consultivo se ha llegado a la conclusión de que los vecinos y vecinas del barrio abogan por la reurbanización del espacio libre público (LL5) con el fin de aumentar la seguridad para todas las personas que acudan a disfrutar de la plaza, con barreras hacia los viales formadas por arbolado o topografía hacia la Avda. Juan Pablo II y la reurbanización del paso sobre la calle Isabel Garbayo Ayala, creando así una continuidad con el parque Alfredo Landa, que actuarán de medidas de protección frente a los vehículos

que circulan por esos viales. Es evidente que esas obras de reurbanización y mejora de los espacios de dominio y uso público se pueden lograr y el Ayuntamiento puede comprometer a hacerlo sin precisar para ello la previa tramitación de un PEAU, mediante simples proyectos de obras, jardinería y mobiliario urbano.

d) Del proceso de participación que ahora termina se ha llegado a la conclusión de que la ubicación del futuro centro cívico del barrio de Lezkairu es una cuestión prioritaria para los vecinos y vecinas, que bien merece un proceso específico de consultas y participación, habida cuenta de que en este Plan de Participación Ciudadana se han escuchado y recibido sugerencias y opiniones diversas, unas que apuestan por su mantenimiento en el espacio coincidente con la Plaza Maravillas Lambert, y otras impulsando su implantación en la parcela dotacional cercana LP2, por lo que en el concurso de ideas a promover acerca de este equipamiento municipal se deberá incluir como cuestión a debatir y decidir la localización espacial del civivox, además de otras cuestiones sobre contenido, diseño, etc. propio de ese concurso de ideas.

En definitiva, se descarta pasar a la fase de redacción y tramitación de un PEAU para el ámbito de la plaza Maravillas Lamberto de Lezkairu (parcelas L.23.1, L.23.2, L.23.3, LC4 y LL5) por haberse apreciado que los objetivos que se pretendían conseguir con dicho instrumento de planeamiento son perfectamente alcanzables en plazos más breves y con mayor seguridad jurídica a través de otras actuaciones municipales como son:

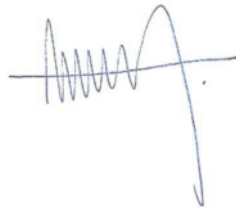
- i) la remisión ya prevista en el Plan Parcial a la tramitación de un Estudio de Detalle para asegurar una imagen unitaria del conjunto de edificaciones hacia la plaza garantizando la homogeneidad compositiva y material de las edificaciones, que al mismo tiempo y si así lo consideran los promotores podrá utilizarse para aumentar la separación entre edificaciones con una simple alteración de alineaciones;
- ii) la introducción de ciertas condiciones en los pliegos de subasta de las parcelas edificables que podrán dar como resultado la ejecución de vivienda de protección social ahora no prevista en el planeamiento;
- iii) el concurso de ideas para la ubicación y definición del centro cívico;
- iv) o la ejecución de obras de reurbanización de los espacios públicos de dicho ámbito que mejoren la calidad de dichos espacios públicos y aumenten la seguridad de los usuarios y usuarias de los mismos.

Pamplona, Enero de 2025

Los arquitectos:



Fdo: ALFONSO DIEGO ORUETA JANNONE
OFS office for sustainability



Fdo: DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
OFS office for sustainability



Fdo: JAIME SUESCUN SANCHEZ
OFS office for sustainability



OFS S COOP P
CIF: F-71129712
T +34948852182
info@ofsarchitects.com
www.ofsarchitects.com

Los abogados:



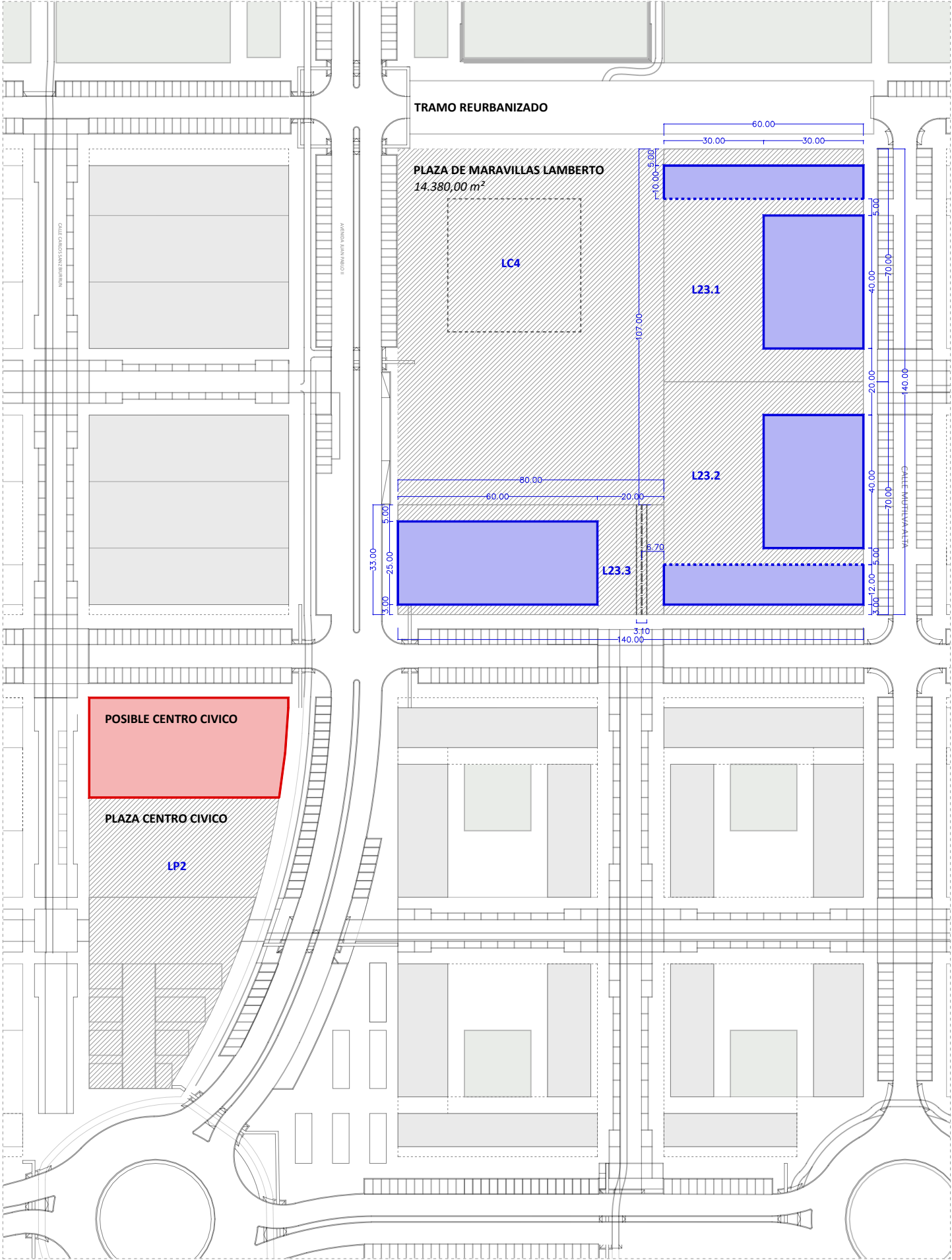
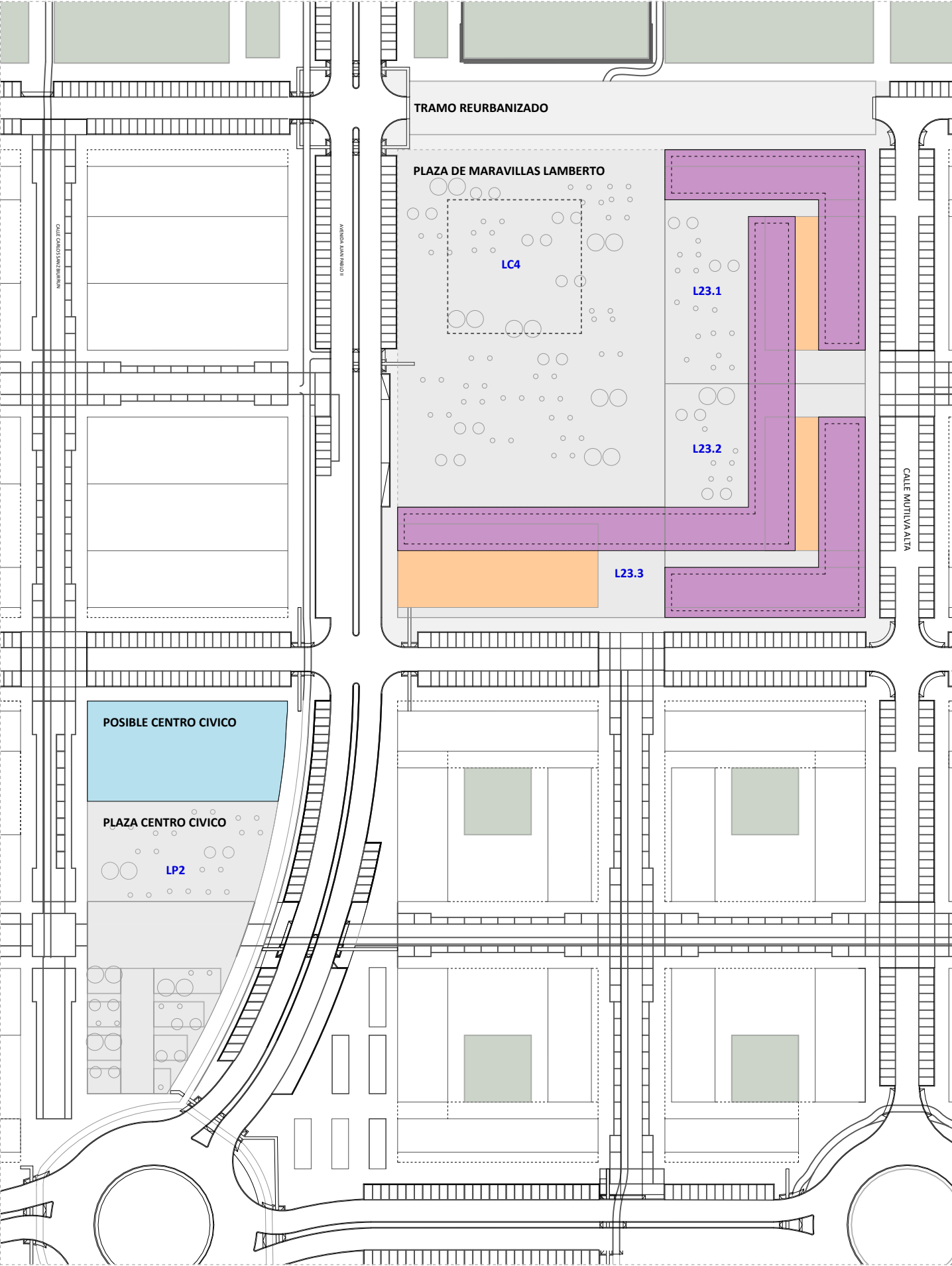
Fdo: LUIS IRISARRI
Abogado urbanista

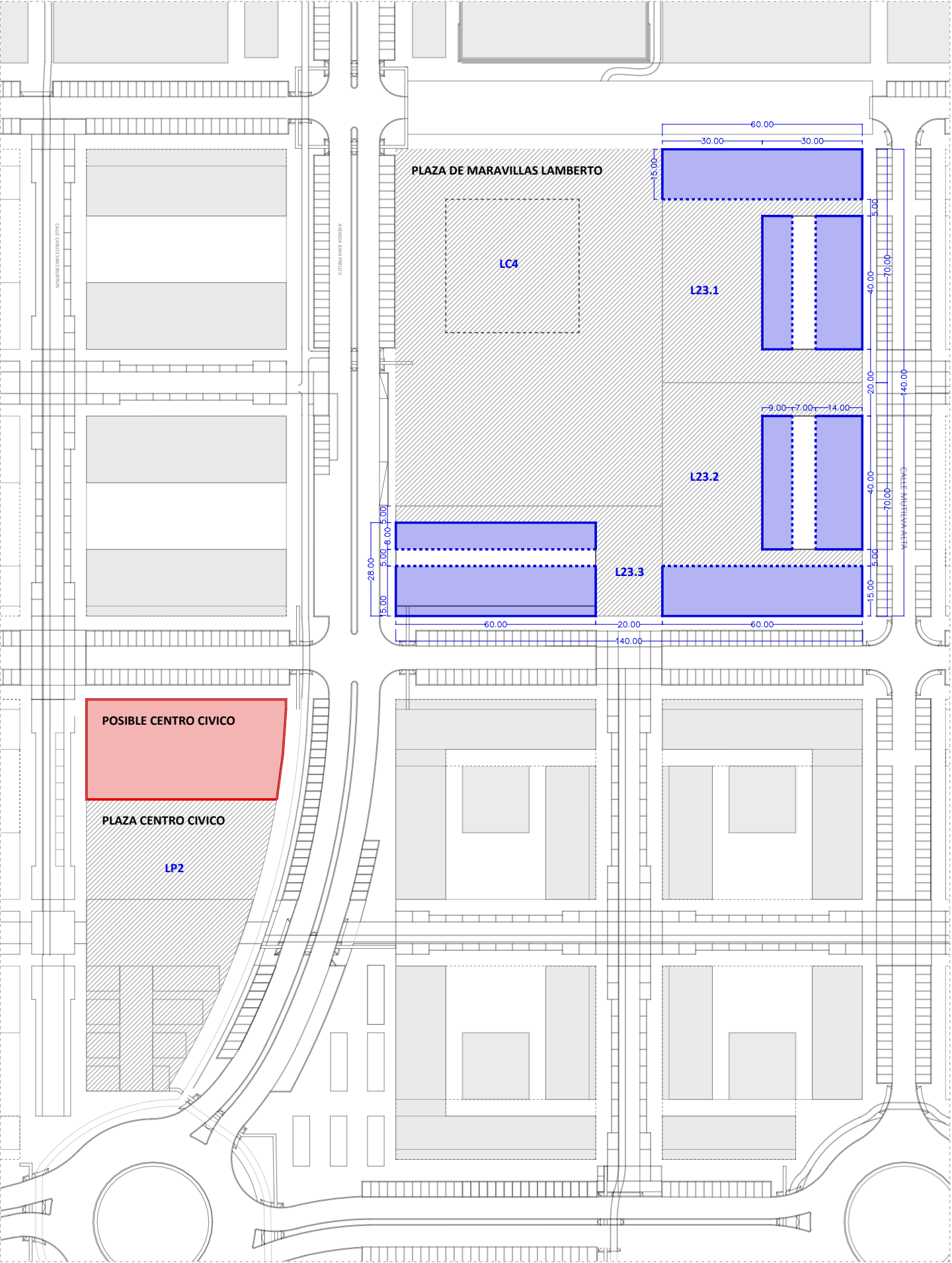


Fdo: HECTOR NAGORE
Abogado urbanista

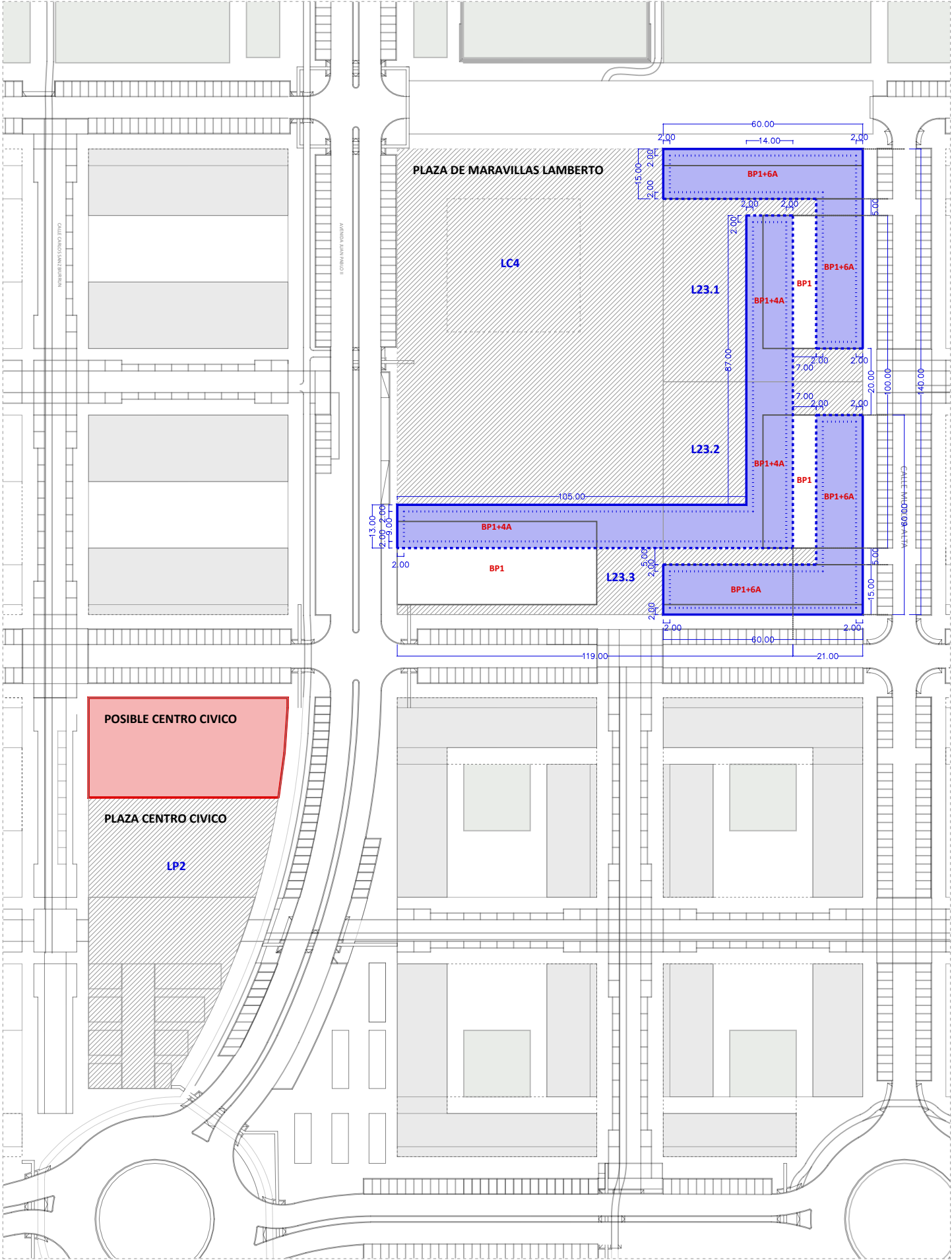


ANEXO I. DOCUMENTACION GRAFICA

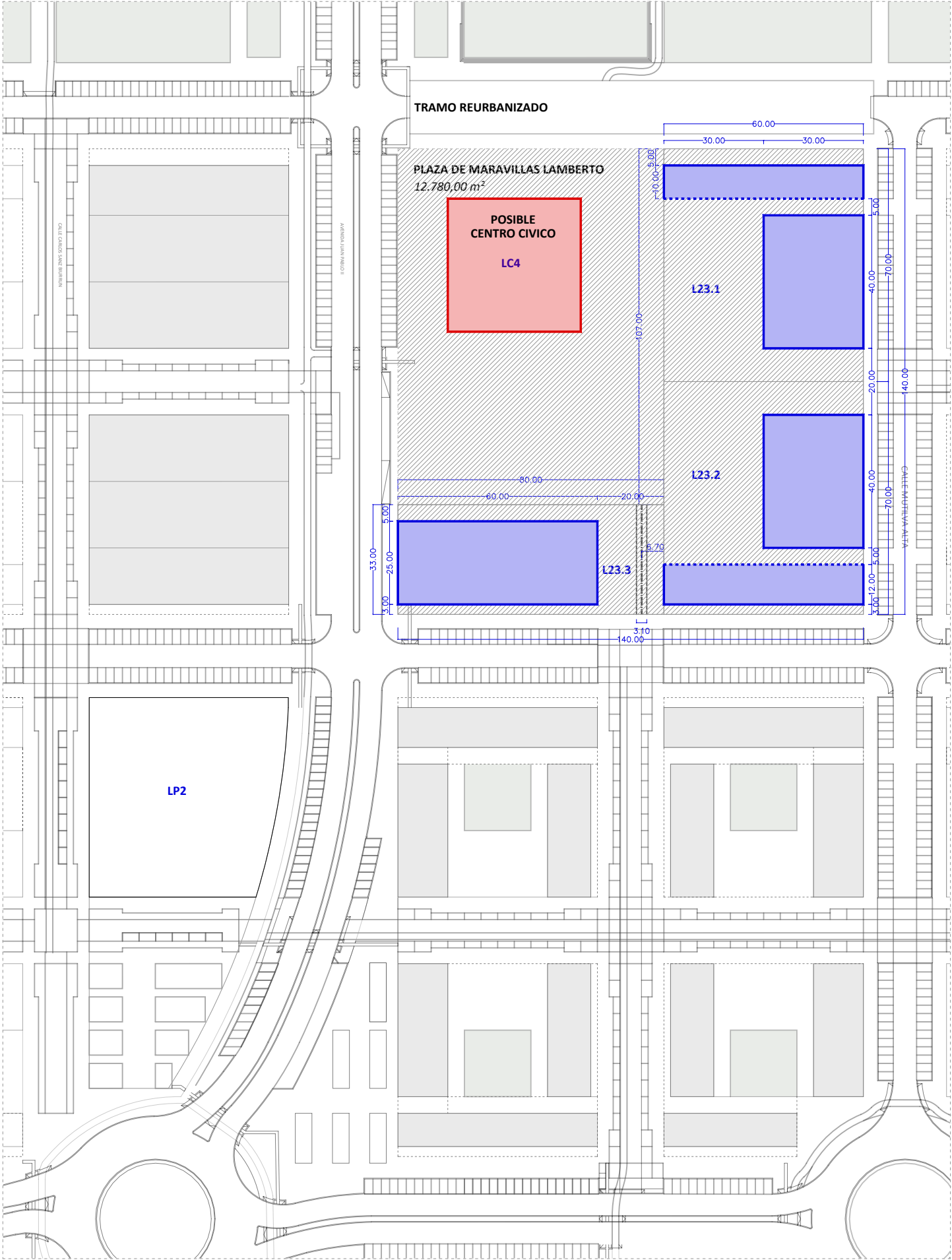
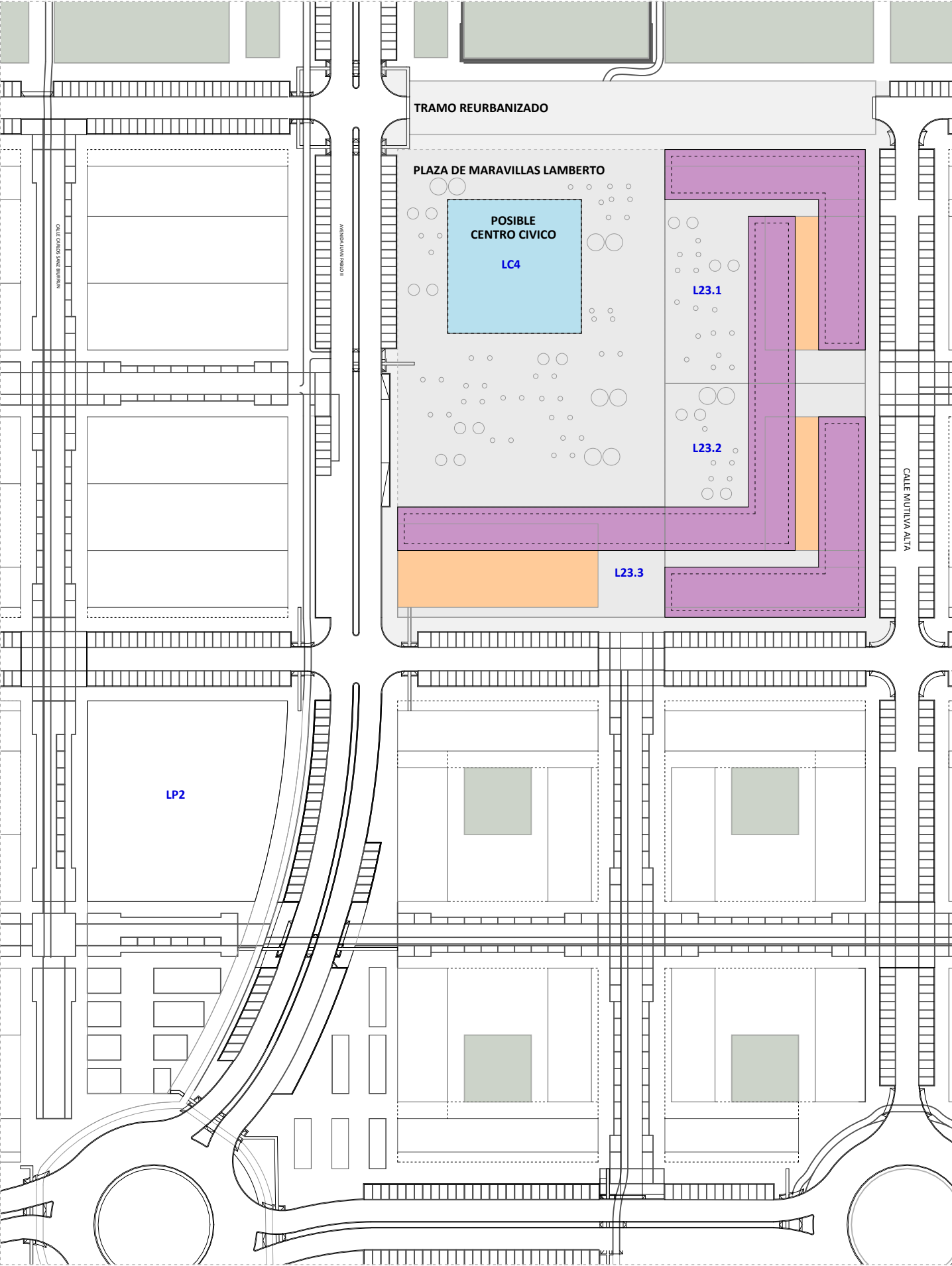


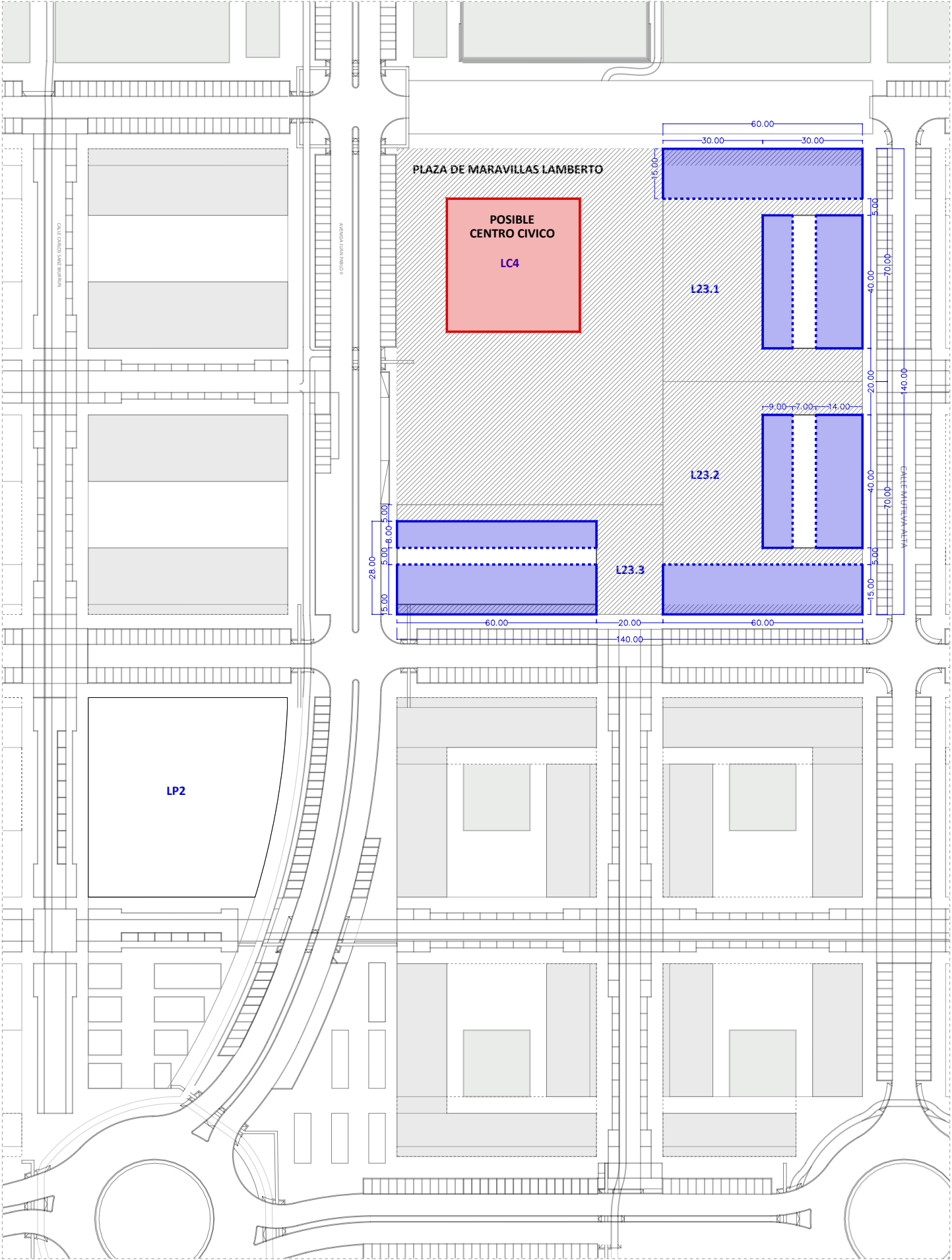


CONCLUSIONES PLAN DE PARTICIPACION.

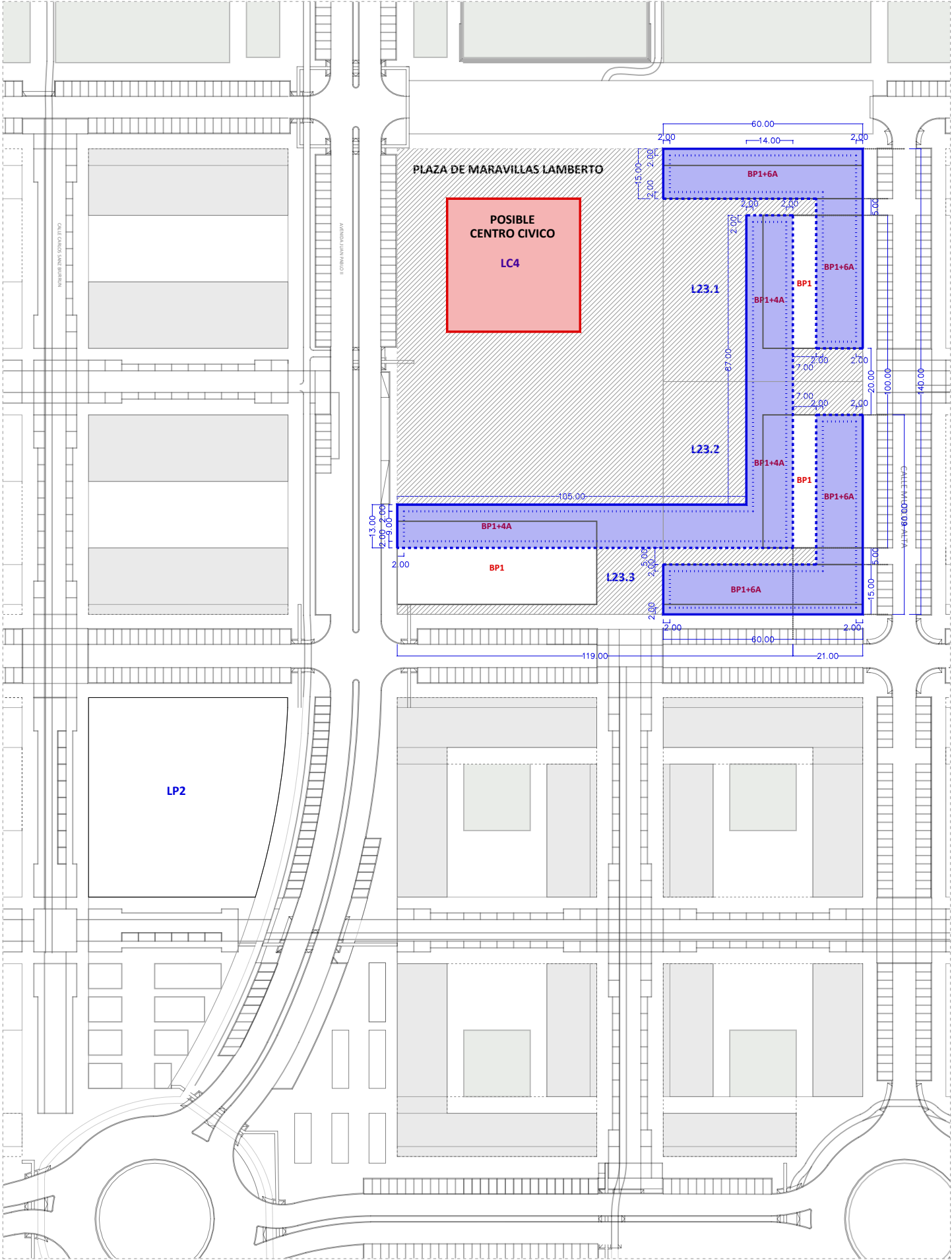


PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD BÁSICA L23. PAMPLONA

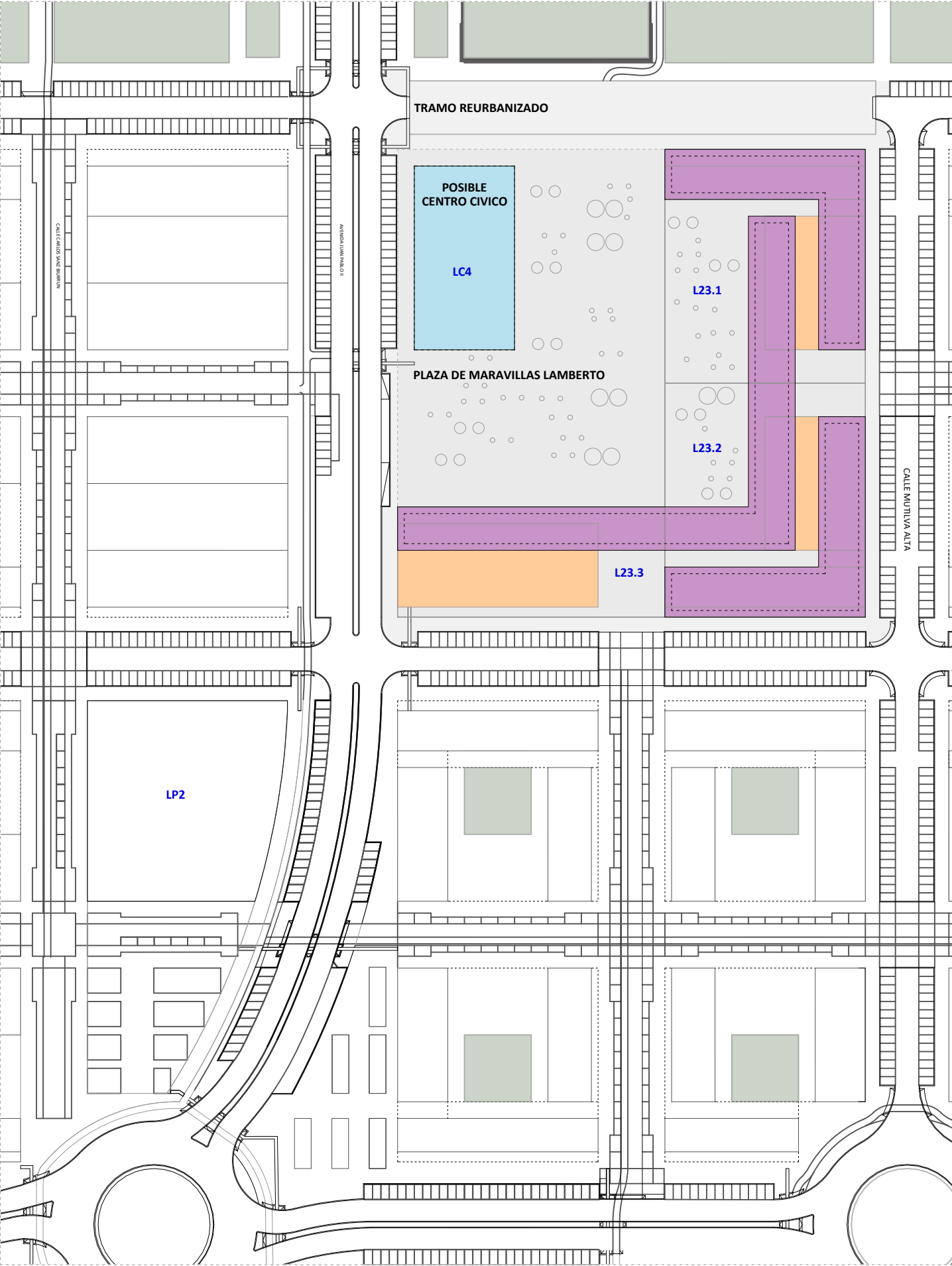




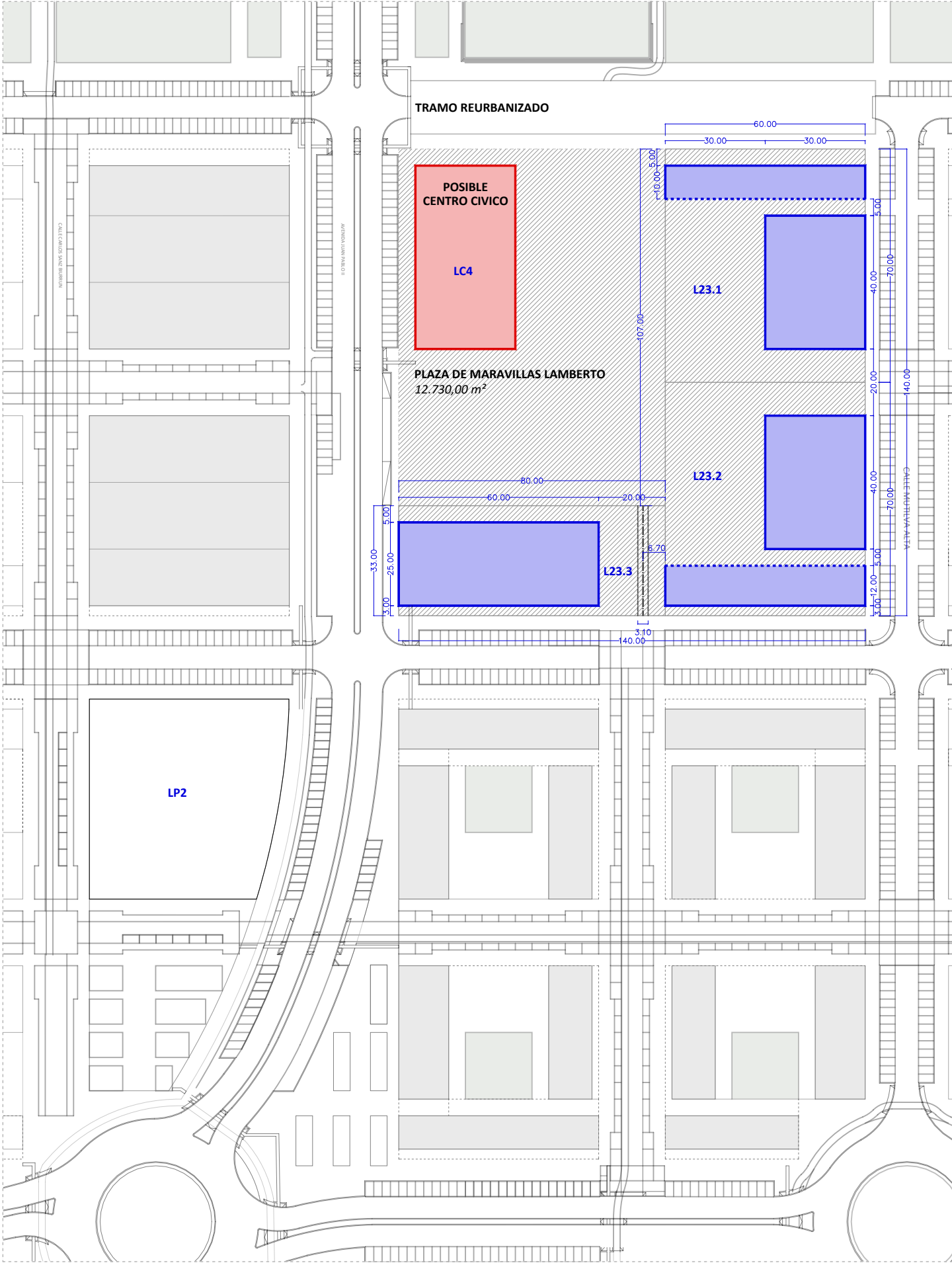
CONCLUSIONES PLAN DE PARTICIPACION.

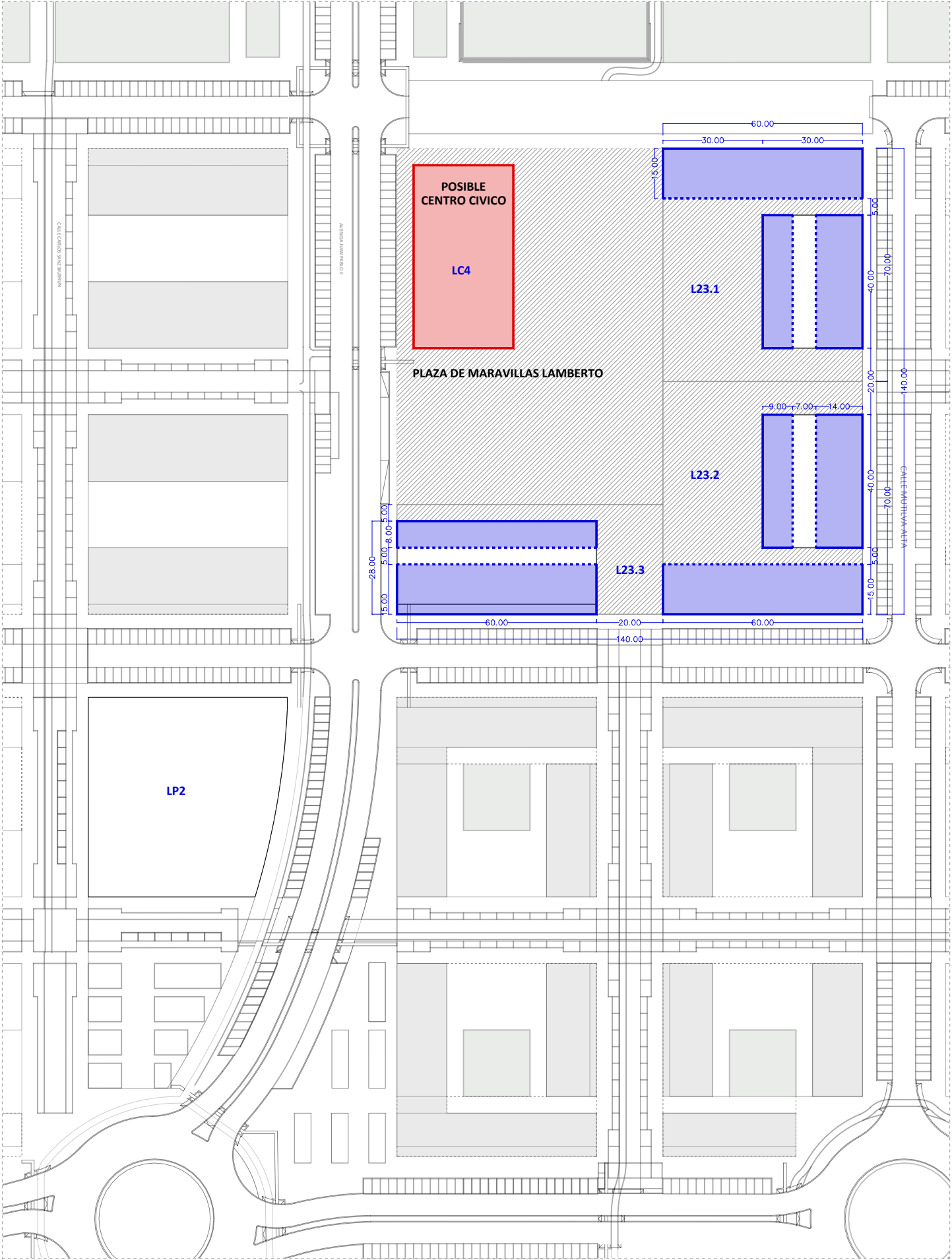


PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA UNIDAD BÁSICA L23. PAMPLONA

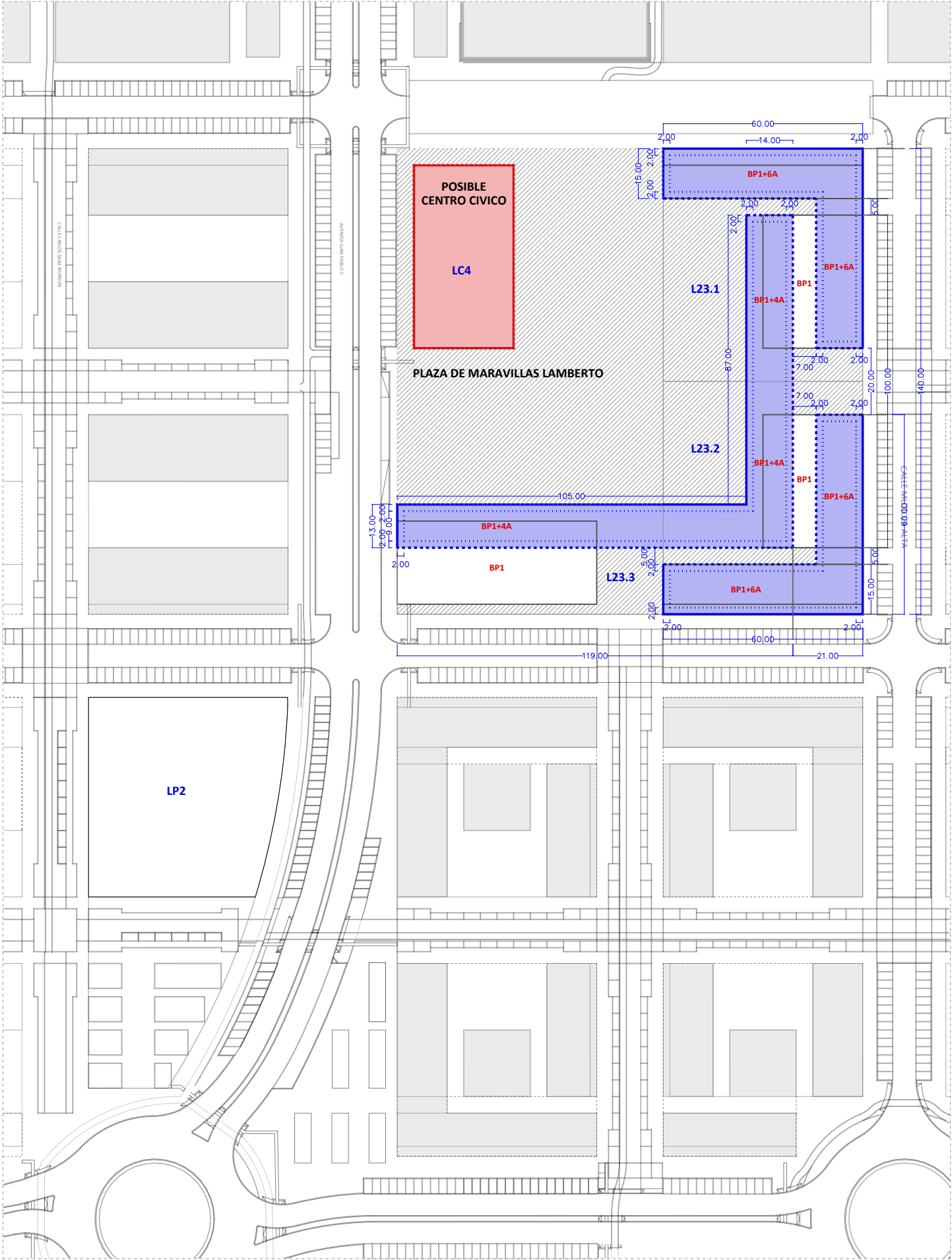


CONCLUSIONES PLAN DE PARTICIPACION.





CONCLUSIONES PLAN DE PARTICIPACION.



ANEXO 2.-
INFORME AMBIENTAL SIMPLIFICADO

1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PEAU

El ámbito objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) es el que conforma la Unidad Básica L23 del Área de Reparto ARS-3 del Plan Municipal de Pamplona en que están incluidas las siguientes parcelas:

- L23.1 que se corresponde con la parcela catastral 5/2331.
- L23.2 que se corresponde con la parcela catastral 5/2332.
- L23.3 que se corresponde con la parcela catastral 5/2333.



2. OBJETO DEL PEAU

La redacción del PEAU en las parcelas L23 del Soto de Lezkairu, tiene por objeto principal las siguientes cuestiones:

- Sustituir el uso terciario en planta primera de las edificaciones que contempla el planeamiento vigente por uso residencial en vivienda protegida. Asimismo, las alineaciones máximas de planta primera se modificarán para que sean similares al resto de plantas de uso residencial.

- Consolidar el uso terciario en planta baja prohibiendo su transformación en vivienda.

- Garantizar una imagen unitaria del conjunto asegurando la homogeneidad compositiva y material de la edificación, incorporando esas determinaciones en el instrumento de modificación del planeamiento que se tramite para la consecución de los otros dos objetivos.

3. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Se somete el presente Plan Especial de Actuación Urbana al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada por tratarse de una modificación menor del Plan Parcial del Sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, SI/S1 y Sistemas Generales Adscritos (Área de Reparto ARS-3) del Plan Municipal de Pamplona, tal y como se contempla en el epígrafe a) del apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

4. MEDIDAS PREVISTAS PARA LA MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

En el presente apartado se proponen una serie de medidas para la mitigación de los efectos ambientales negativos identificados en el presente documento, para que sirvan de referencia para la redacción de los futuros proyectos de edificación de desarrollo del PEAU, teniendo en cuenta que la actuación no requiere de nuevas obras de urbanización ni

afecta a la existente.

5. MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE-CAMBIO CLIMÁTICO

En este caso no existe la posibilidad de cambiar o mejorar el diseño interior de la parcela para conseguir refugios de calor y otras medidas de mitigación del cambio climático con respecto a la vigente ordenación del Plan Parcial.

Con el fin de cumplir con la normativa vigente y los planes sectoriales respecto a los niveles de emisión de gases de efecto invernadero, así como de eficiencia y ahorro energético, en la elaboración de los documentos se seguirán los siguientes criterios:

- Se priorizará la construcción de edificios con criterios bioclimáticos en cuanto a orientaciones de las aperturas, materiales y diseños, con el objetivo de minimizar las necesidades de climatización, tanto en verano como en invierno.
- Las estancias con grandes huecos, cocinas y estares, se presentan al exterior con amplias terrazas, que realizarán la función de protección solar frente al sobrecalentamiento de estos espacios, que por las dimensiones de las ventanas resultan complicadas de proteger de la incidencia directa de la radiación solar. Las zonas de noche, presentan huecos verticales, que con sus protecciones solares exteriores mediante persianas, permitirán una correcta protección de los mismos.
- Los colores utilizados especialmente en las fachadas no protegidas, permitirán evitar sobrecalentamientos innecesarios de las mismas.
- Se priorizará la utilización de las últimas tecnologías disponibles en energías renovables para la obtención de agua caliente, calefacción y climatización. En caso de ser insuficiente se utilizará como apoyo la fuente de energía menos contaminante que hoy por hoy en Navarra es la energía eléctrica.

6. MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD ACÚSTICA-RUIDO

Según lo ya descrito en el presente PEAU y su alcance, el incremento de ruido generado por la actividad es inexistente, no siendo necesaria la adopción de medidas correctoras.

No obstante y pese a que en el Real Decreto 1367/2007 no se contempla como una medida específica para alcanzar los objetivos, los materiales de construcción actuales proporcionan un elevado aislamiento acústico, por lo que el nivel de inmisión medido en fachada no se corresponde con el ruido real en el interior de los edificios.

Por ello, se deberá priorizar la utilización de materiales y tecnologías de construcción que favorezcan el aislamiento acústico.

7. MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD LUMÍNICA

En la redacción de los proyectos se seguirán objetivos de mínima contaminación lumínica y mínimo coste energético: se elegirán las bombillas más rentables energéticamente y los modelos de luminarias de forma que no haya emisión de luz hacia arriba, que la iluminación se diseñe exclusivamente para el uso de las actividades previstas nocturnas y que se disminuya notablemente la intensidad lumínica en los momentos de inactividad, de cara a disminuir el coste energético de la misma.

8. MEDIDAS SOBRE LA HIDROLOGÍA

En la redacción de los proyectos se seguirán criterios de reducción del consumo de agua y aplicación de las últimas tecnologías para garantizar la máxima eficiencia de todas las instalaciones con consumo de agua.

En cuanto al diseño de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como los parámetros y gestión de las aguas residuales vertidas a la red municipal se estará a lo dispuesto en la normativa técnica vigente de instalaciones y las Ordenanzas de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

9. MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN

Para evitar la afección a la vegetación actual existente en la urbanización exterior, previo al inicio de las obras se procederá a la señalización de las zonas de vegetación existente en proximidad a las obras y su protección.

También se procederá de forma previa a la instalación de elementos protectores (tablones...) de los troncos de los ejemplares arbóreos más cercanos a las obras y que pudieran resultar afectados por los movimientos de la maquinaria.

En caso de ser inevitable la afección (poda) de alguna rama para la ejecución de las obras, se consultará con una empresa de jardinería y se efectuará la poda mínima, con un corte limpio, a ser posible en periodo de parada vegetativa o en su defecto se aplicarán los tratamientos preventivos necesarios (cicatrizante con fungicida) para sellar el corte y evitar la entrada de plagas y/o infecciones.

10. MEDIDAS SOBRE LA FAUNA

No se contemplan medidas especiales para la protección de la fauna presente en su entorno, ya que las medidas previstas para la conservación de la vegetación y la calidad del aire, el ruido y la calidad lumínica contribuyen a ello.

11. MEDIDAS SOBRE EL PAISAJE

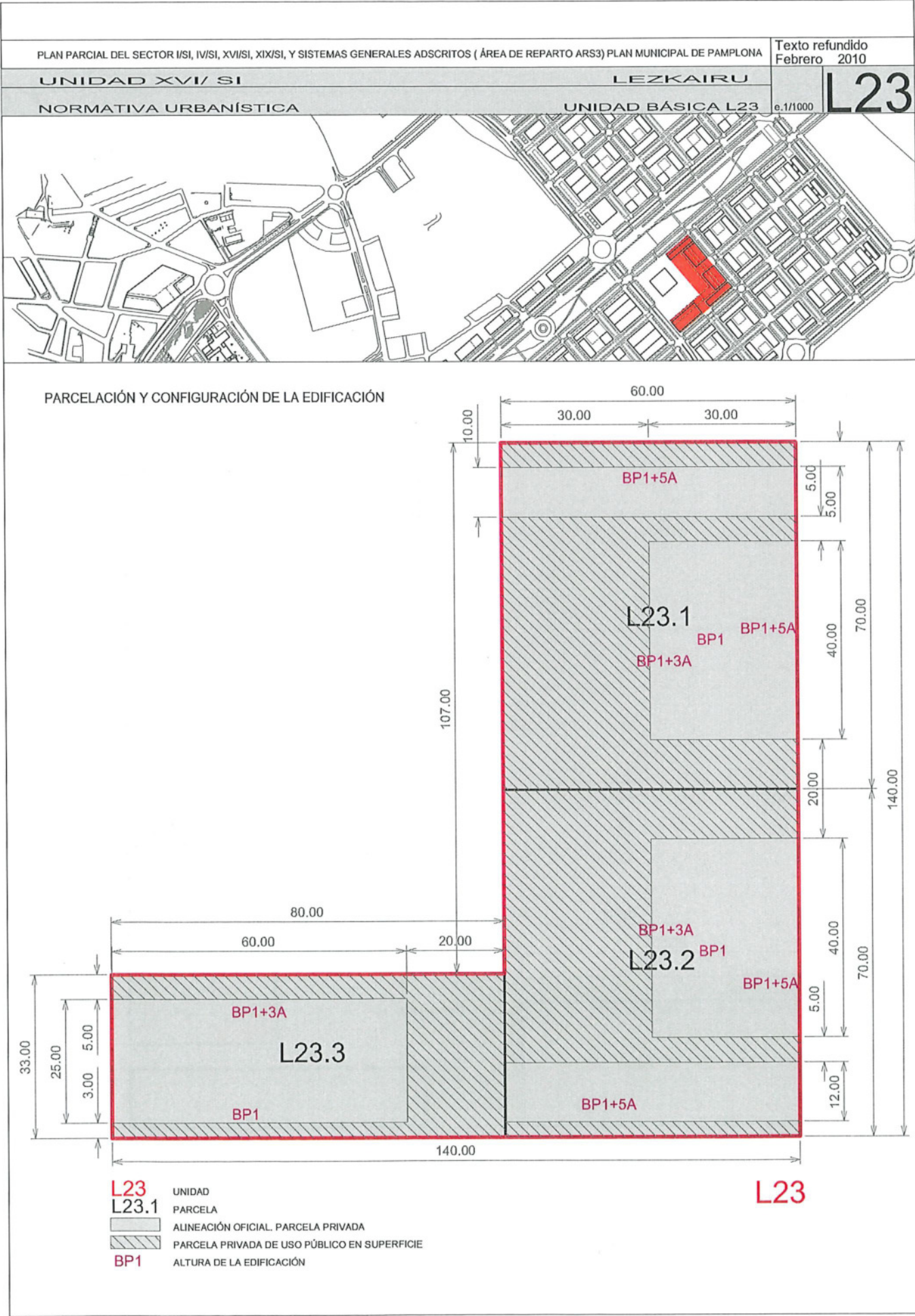
No se proponen medidas de conservación del paisaje, ya que no se va a actuar fuera de los límites de las propias parcelas, que se encuentran perfectamente delimitadas y con su encintado de aceras ejecutado.

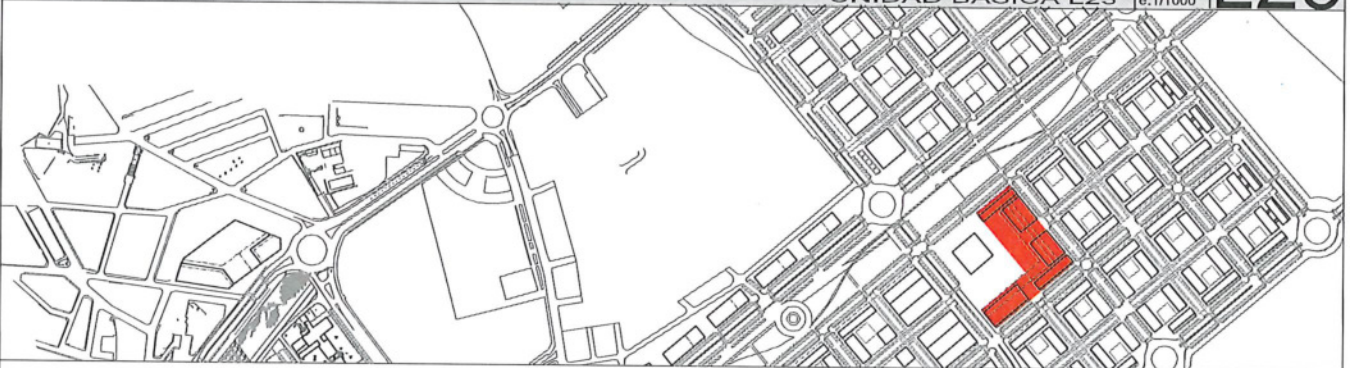
12. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PEAU

Según la legislación ambiental vigente de aplicación al presente PEAU, en los documentos posteriores (proyectos) para la tramitación y ejecución de las obras que desarrollen la presente propuesta de actuación en la unidad de ejecución, se definirán y valorarán las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias planteadas en el apartado anterior para garantizar que se minimicen los efectos negativos sobre el medio ambiente y se establecerá un programa de seguimiento ambiental para velar por su cumplimiento.

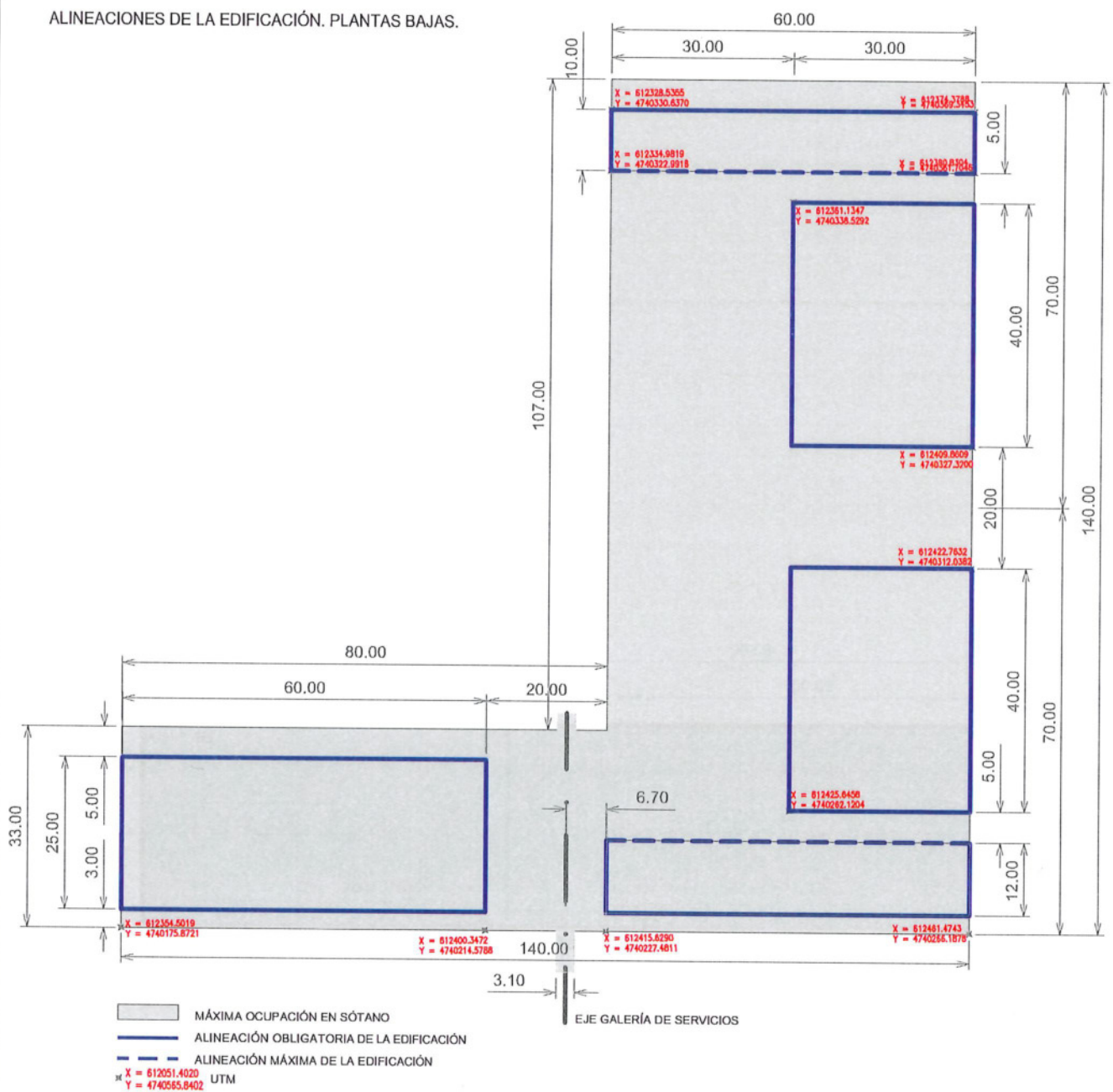
Pamplona, septiembre de 2025

**ANEXO 3.-
FICHAS ORIGINALES L23**

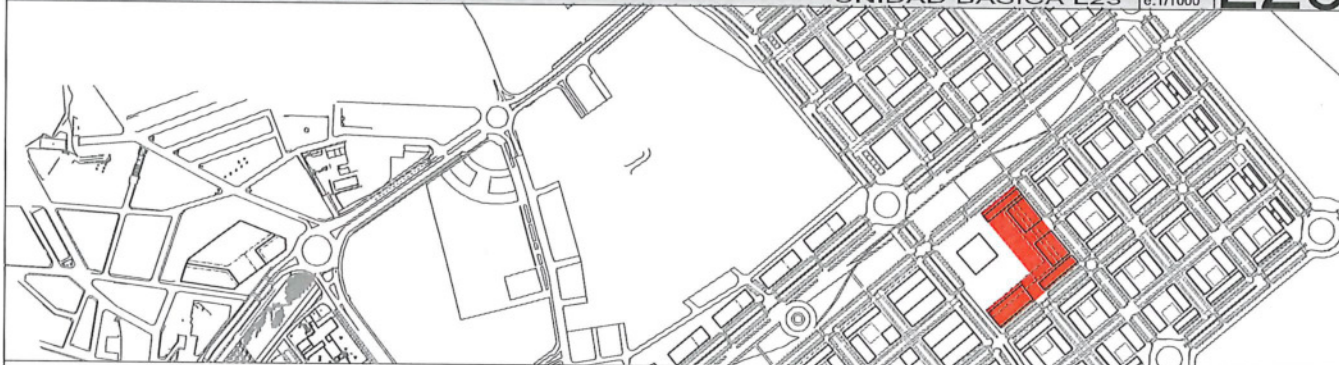




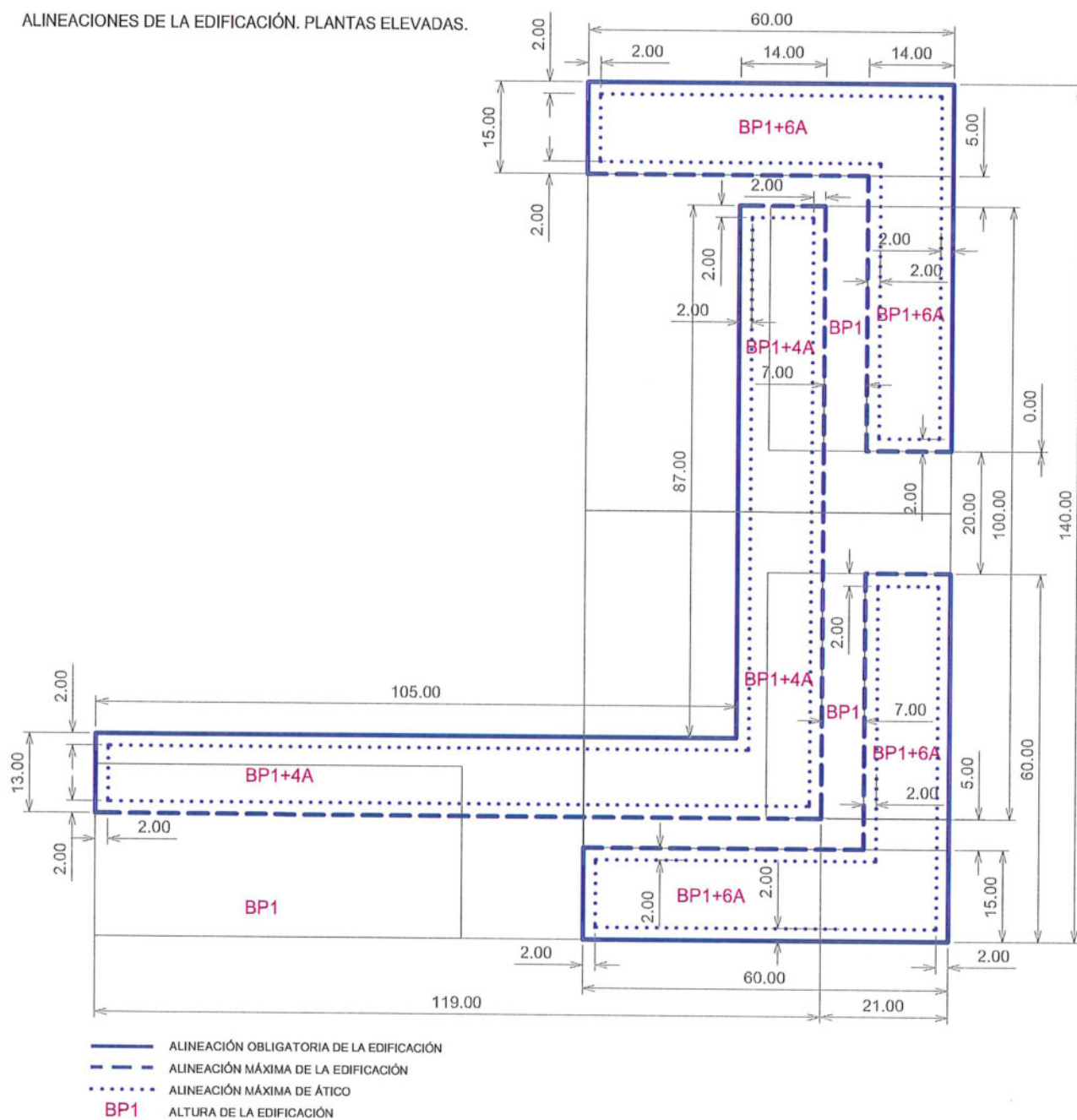
ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS BAJAS.







ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS ELEVADAS.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (AREA DE REPARTO ARS3) PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA		Texto refundido Febrero 2010
UNIDAD XVI/S1 LEZKAIRU		L23
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR	UNIDAD BASICA	

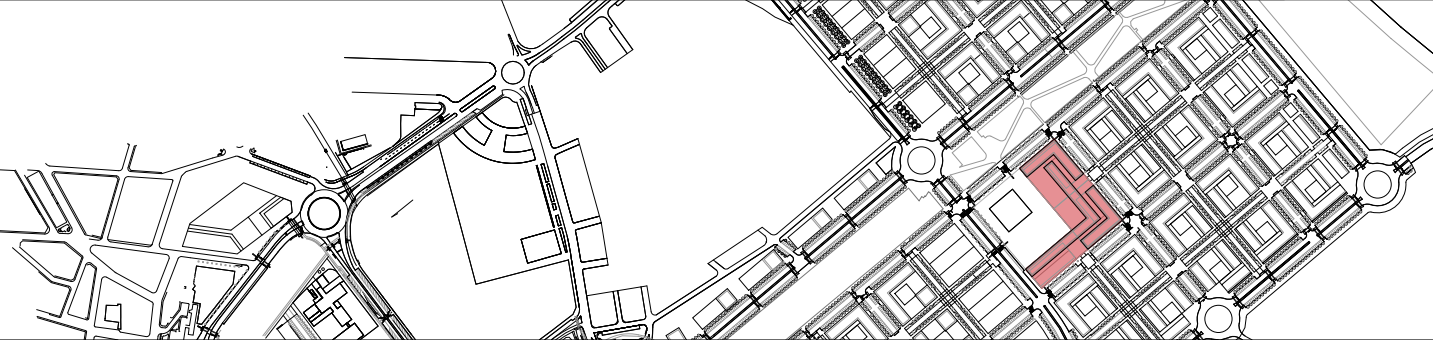
CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, APROVECHAMIENTOS DE PROYECTO Y PARCELAS

					APROVECHAMIENTO DE PROYECTO					TOTAL			TOTAL APR.	
UNIDAD	PARCELA	SUPERF.	USO	TIPO	PB. m²	PB. m²s	Pf	Elev. Tipo	Nº VIV.	APROV. HOM.	TERCIARIO m²	RESIDENC. m²	LIBRE PRIV. m²s	U.A.s
L23	L23,1	4.200,00	Terciario	libre	1.800,00	2.400,00	1.820,00	11.000,00		3.531,00	3.620,00	11.000,00		16.687,00
			Residencial							13.156,00				
			Libre Privado											
			serv.uso públ											
	L23,2	4.200,00	Terciario	libre	1.800,00	2.400,00	1.700,00	11.440,00		3.405,00	3.500,00	11.440,00		17.087,24
			Residencial							13.682,24				
			Libre Privado											
			serv.uso públ											
	L23,3	2.640,00	Terciario	libre	1.500,00	1.140,00	1.260,00	3.630,00		2.673,00	2.760,00	3.630,00		7.014,48
			Residencial							4.341,48				
			Libre Privado											
			serv.uso públ											
		11.040,00							237,00			9.880,00	26.070,00	40.788,72

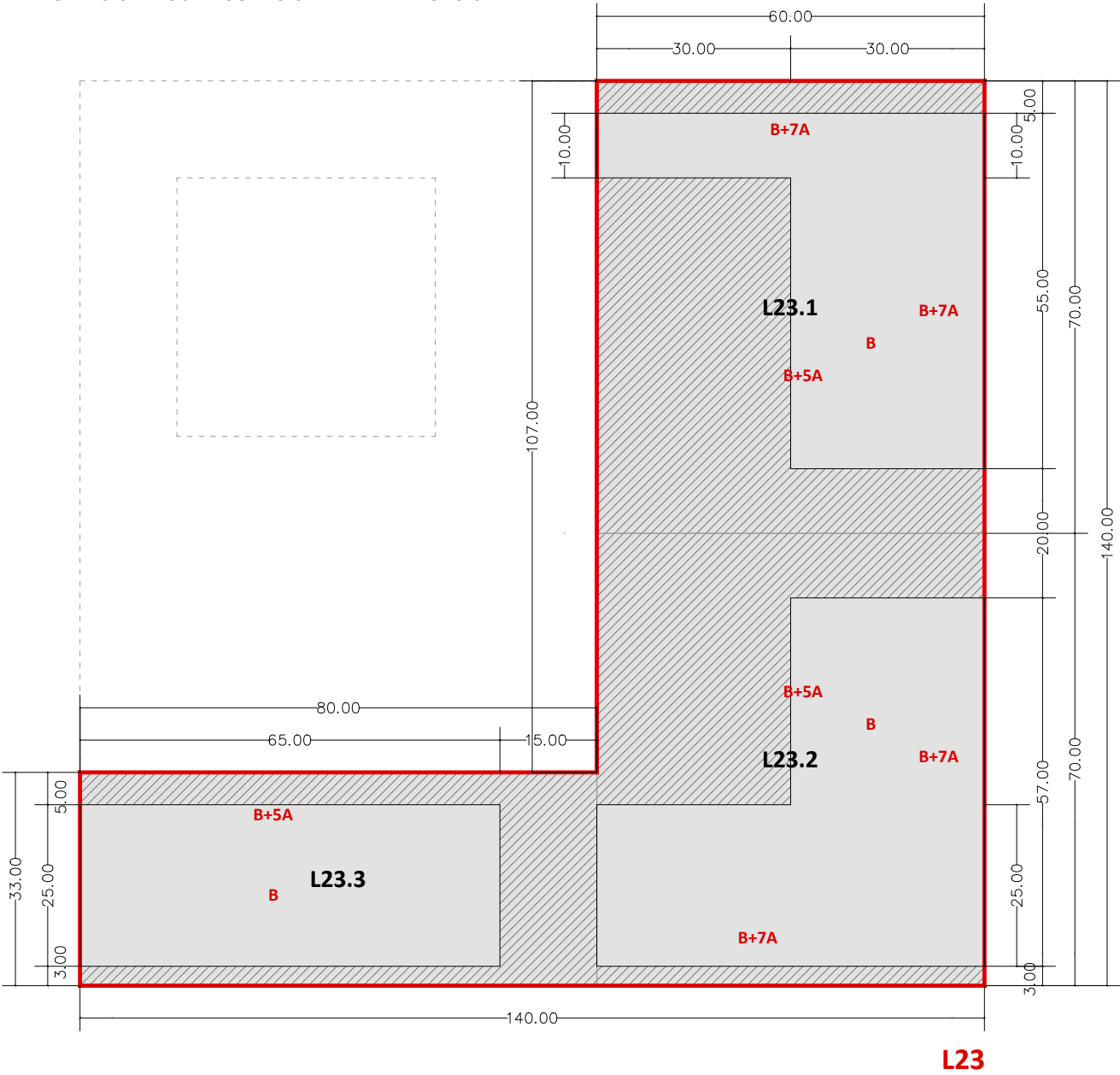
En aplicación del artículo 35 bis del Plan Municipal de Pamplona, la superficie útil de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,13.

DETERMINACIONES GENERALES	
Unidad de Actuación	XVI / S1
Denominación de la Unidad Básica	L23
Superficie (m²)	11.040,00
DETERMINACIONES FUNCIONALES	
Usos pormenorizados y tipología(s)	Residencial colectivo con locales en P. Baja, en Manzana abierta
Compatibilidad y equivalencia de usos	Régimen general establecido en el P.M.
DETERMINACIONES FORMALES	
Alineaciones y Rasantes	Definidas gráficamente
En el espacio libre privado previsto sobre la planta baja de las parcelas L23.1 y L23.2, podrán situarse núcleos de comunicación (escaleras y ascensores) que computarán a efectos de edificabilidad, siempre que se resuelvan con soluciones arquitectónicas y constructivas ligeras, en cuyos cerramientos dominen las superficies acristaladas, y se sitúen a una distancia no inferior a 5 metros de las alineaciones de los extremos de tales espacios.	
En su caso, el cerramiento lateral de ese espacio libre privado no excederá de 2 metros de altura y se resolverá con el mismo material aplicado a las fachadas de la edificación.	
Las viviendas que recaigan a ese espacio libre privado contarán con doble orientación con independencia de cual sea su superficie.	
Altura de la edificación	Definidas gráficamente
Nº máx. de plantas sobre rasante	B1+4A B1+6A
Ocupación máx. de parcela	Definida por las alineaciones de la edificación
Parcelación	
Se establecen tres parcelas, L23.1, L23.2 y L23.3, que se definen gráficamente.	
Cada una de ellas tiene el carácter de parcela mínima y no es, por tanto, divisible.	
Otras condiciones	
Las soluciones constructivas y materiales aplicadas al espacio privado de uso público en superficie previsto en la ordenación serán iguales a las adoptadas en su entorno inmediato.	
Porche(s): Su dimensión y solución(es) material(es) se ajustarán a la normativa del ámbito correspondiente.	
En el pasaje previsto bajo la edificación en la parcela L23.3, podrá situarse un portal cuyo frente a calle y plaza no exceda de 3 m, así como soportes estructurales en las condiciones establecidas en el art. 37 de la Normativa General. El posible portal y los elementos estructurales se situarán de forma que no afecten a la galería subterránea de servicios, que discurre a través del pasaje bajo la edificación. La galería ocupa una banda de 3 m de anchura y constituye una servidumbre de la parcela L23.3, que en los niveles por los que discurre aquella no podrá ser destinada a garage.	
El eje de dicha galería, cuya situación se precisará en el proyecto de urbanización del Sector, se sitúa inicialmente a 6,5 m de la línea medianera entre la parcela L23.3 y L23.2.	
DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO DE LA UNIDAD	
Edificación	
Con objeto de asegurar la homogeneidad compositiva y material de la edificación, en el supuesto de que la unidad se desarrolle con proyectos distintos para cada parcela, se formulará, con carácter previo a la primera actuación y licencia, un Estudio de Detalle, en el que se ofrezca una imagen unitaria del conjunto.	
Urbanización	
En el desarrollo de la(s) parcela(s), en que proceda, se contemplará el proyecto y ejecución de las obras de urbanización correspondientes al espacio privado de uso público en superficie, previsto en la ordenación.	
Garaje-Aparcamiento	
El garaje-sótano de la edificación será mancomunado para las parcelas L23.1 y L23.2, y objeto de un Proyecto de Actividades Clasificadas unitario, que irá vinculado al primer proyecto de edificación que se desarrolle en las mismas.	
Su ejecución deberá quedar finalizada antes de la concesión de licencia de primera utilización del último edificio que se desarrolle en la Unidad. La parcela L23.3 contará con un garaje independiente.	
Acceso(s) Rodado(s) al garaje: Se situará(n) en pasaje(s) provisto(s) en Planta Baja o en cualquiera de los frentes edificados de la Unidad, preferentemente en los que recaigan a calle de circulación rodada.	
El nivel superior del forjado techo del garaje construido, en su caso, bajo el espacio privado de uso público previsto en la unidad, se situará a una profundidad no inferior a 1,00 m en relación con las rasantes exteriores de dicho espacio.	

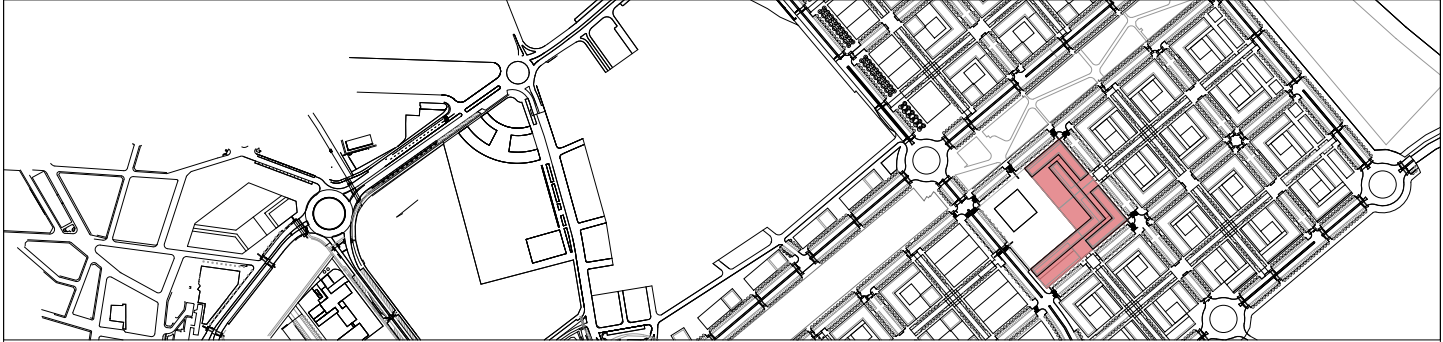
**ANEXO 4.-
NUEVAS FICHAS L23**



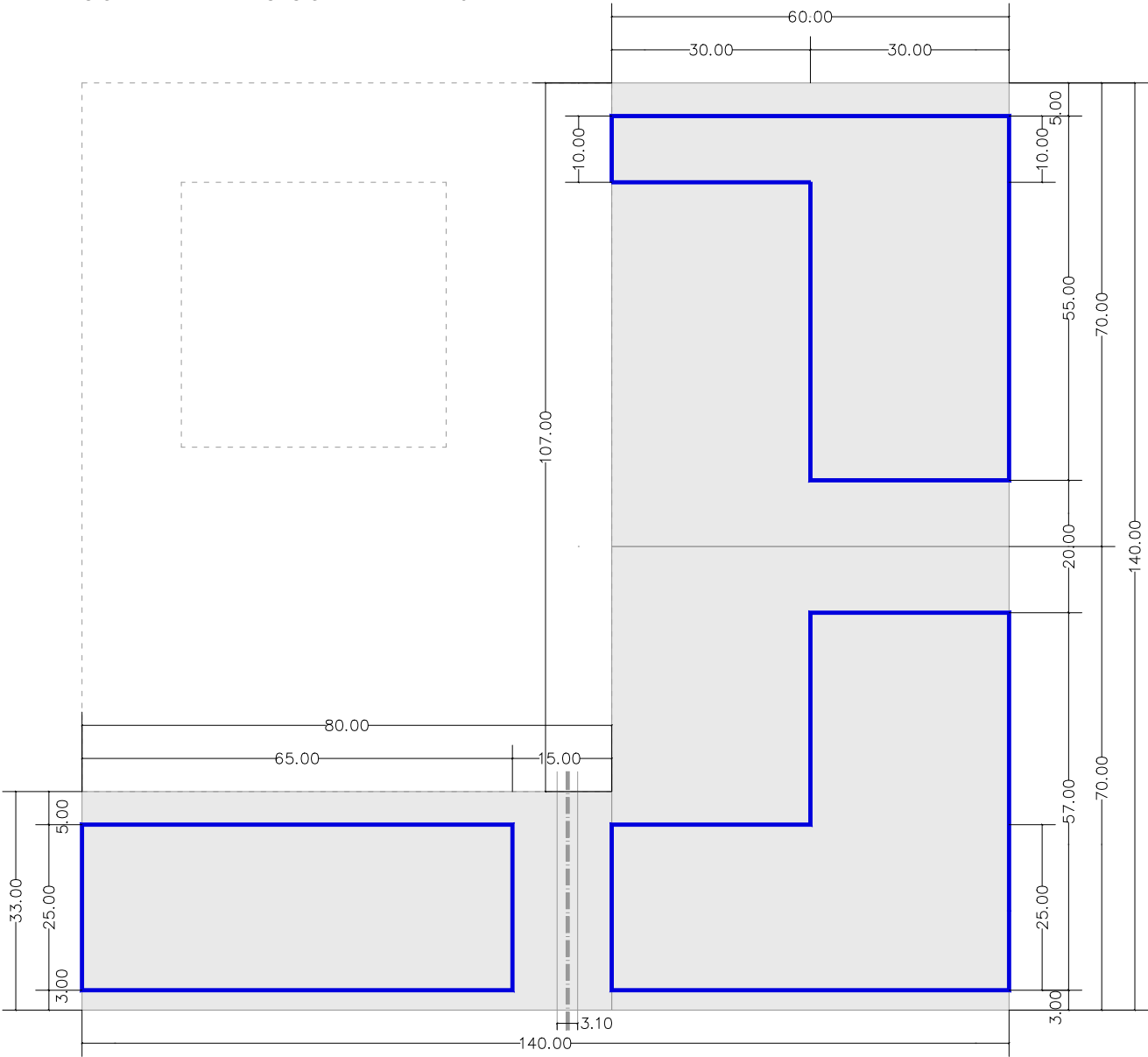
PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN



- PARCELACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- L23** UNIDAD
 - L23.1** PARCELA
 - ALINEACIÓN OFICIAL. PARCELA PRIVADA
 - PARCELA PRIVADA DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
 - B+7** ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

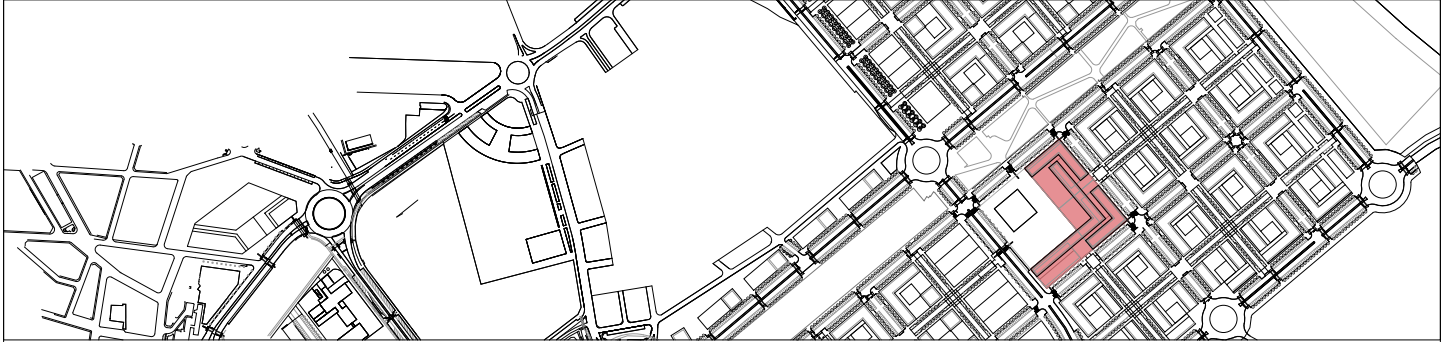


ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS BAJAS.

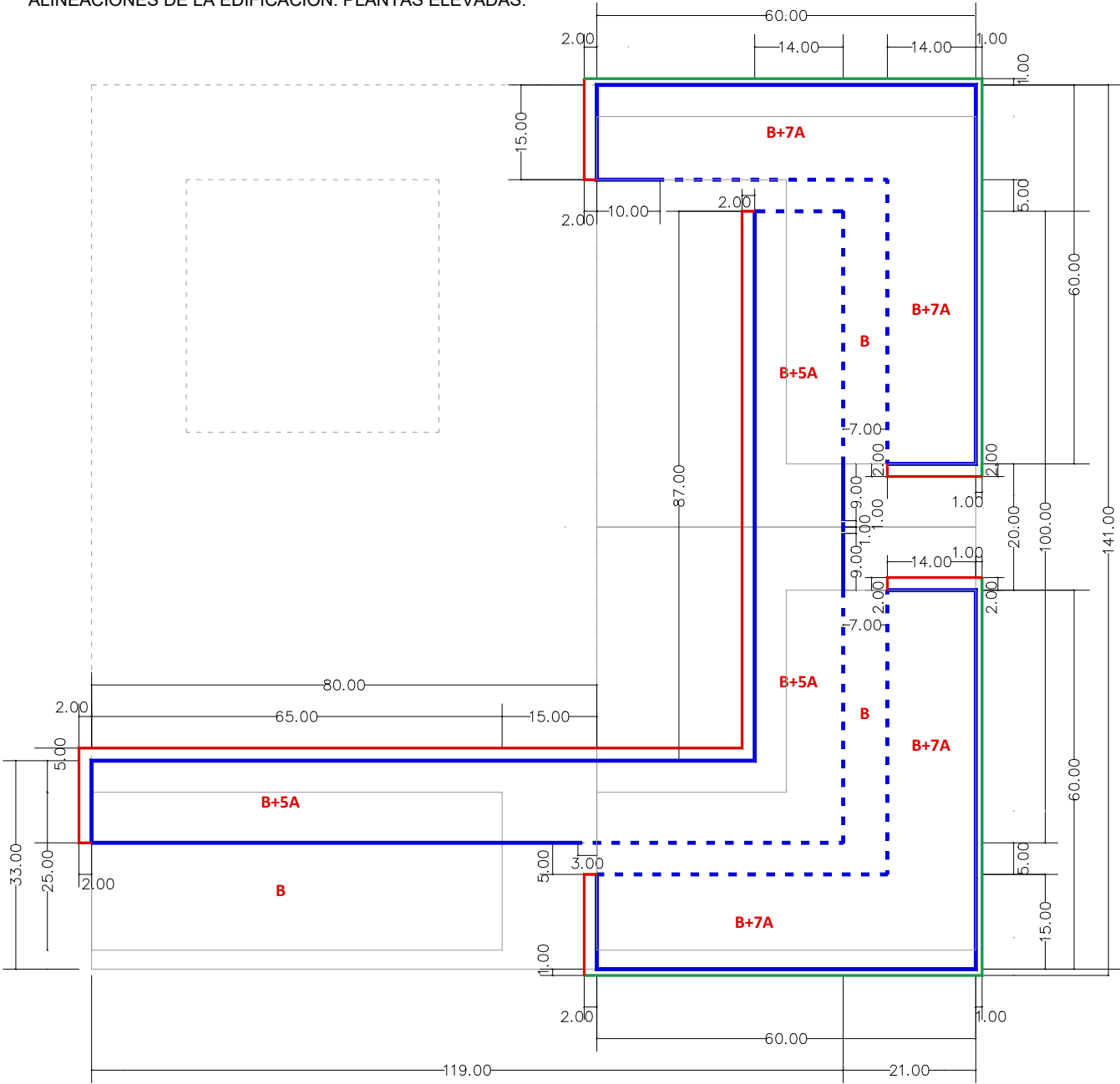


ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS BAJAS

- MÁXIMA OCUPACIÓN EN SÓTANO
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- EJE GALERÍA DE SERVICIOS

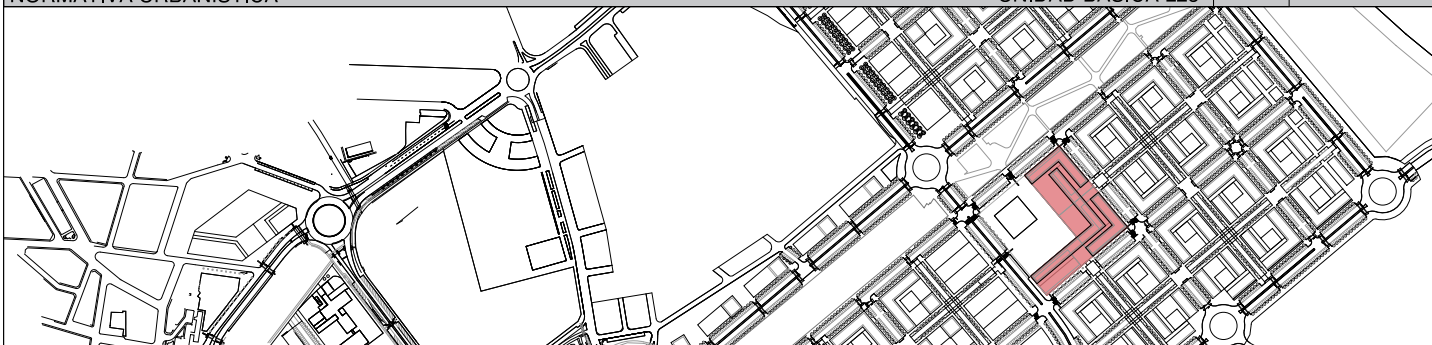


ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS ELEVADAS.



ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS ELEVADAS

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
- - - ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- BP1** ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN VUELOS 2 m
- ALINEACIÓN VUELOS 1 m



ALINEACIONES DE LA EDIFICACION. PLANTA ATICO.

The diagram illustrates the alignment lines for the roof (Planta Atico) of a building. It features a large dashed rectangle on the left side, representing a specific area or boundary. To the right, there is a complex arrangement of solid and dashed lines, with labels B+5A and B+7A indicating different levels or sections. The plan is annotated with numerous dimensions in meters, such as 15.00, 3.00, 2.00, 16.00, 82.00, 79.00, 85.00, 63.00, 57.00, 142.00, and 22.00, defining the spatial layout and boundaries.

- ■ ■ ■ ALINEACIÓN MÁXIMA DE ÁTICO
- BP1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACION PETO DE CUBIERTA

CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, APROVECHAMIENTOS DE PROYECTO Y PARCELAS

					APROVECHAMIENTO DE PROYECTO						TOTAL			TOTAL APR.
UNIDAD	PARCELA	SUPERF.	USO	TIPO	PB.m²t	PB.m²s	P1	Elev. Tipo	Nº VIV.	APROV. HOM.	TERCIARIO m²t	RESIDENC. m²t	RES. VPO m²t	U.A.s
L23	L23.1	4.200,00	Terciario	Libre VPO	1.950,00					1.755,00	1.950,00			15.531,74
			Residencial					11.150,00		13.335,40		11.150,00		
			Residencial				1.724,00			441,34			1.724,00	
			Serv.Uso Públ.			2.400,00								
	L23.2	4.200,00	Terciario	Libre VPO	2.460,00					2.214,00	2.460,00			16.754,77
			Residencial					11.730,00		14.029,08		11.730,00		
			Residencial				1.998,80			511,69			1.998,80	
			Serv.Uso Públ.			1740,00								
	L23.3	2.640,00	Terciario	Libre VPO	1.625,00					1.462,50	1.625,00			6.787,86
			Residencial					4.260,00		5.094,96		4.260,00		
			Residencial				900,00			230,40			900,00	
			Serv.Uso Públ.			1.140,00								
11.040,00										6.035,00	27.140,00	4.622,80	39.074,37	

En aplicación del artículo 35 bis del Plan Municipal de Pamplona, la superficie útil de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,13.

DETERMINACIONES GENERALES

Unidad de Actuación	XVI/S1
Denominación de la Unidad Basica	L23
Superficie (m²)	11.040,00

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos pormenorizados y tipología(s)	Residencial colectivo libre y V.P.O con locales en P.Baja, en Manzana abierta
Compatibilidad y equivalencia de usos	Regimen general establecido en el P.M.

DETERMINACIONES FORMALES

Alineaciones y Rasantes.

Definidas gráficamente

En el espacio libre privado previsto sobre la planta baja de las parcelas L23.1 y L23.2, podrán situarse núcleos de comunicación (escaleras y ascensores) que no computarán a efectos de edificabilidad, según art 25 del P.P, siempre que se resuelvan con soluciones arquitectónicas y constructivas ligeras, en cuyos cerramientos dominen las superficies acristaladas, y se sitúen a una distancia no inferior a 5 metros de las alineaciones de los extremos de tales espacios.

En su caso, el cerramiento lateral de ese espacio libre privado no excederá de 2 metros de altura y se resolverá con el mismo material aplicado a las fachadas de la edificación.

Las viviendas que recaigan a ese espacio libre privado contarán con doble orientación con independencia de cual sea su superficie. En la L23.2, si la geometría de la edificación del patio interior permite la inscripción de un cilindro recto de 12m de diámetro se considerará espacio exterior y se consolidarán dichas alineaciones como máximas.

Altura de la edificación.

Definidas gráficamente

Nº máx. de plantas sobre rasante	B+5+A	B+7+A
Ocupación máxima de parcela	Definida por las alineaciones de la edificación	

Parcelación

Se establecen 3 parcelas, L23.1, L23.2 y L23.3 que se definen gráficamente.

Cada una de ellas tiene el carácter de parcela mínima y no es, por tanto, divisible.

Otras condiciones

Las soluciones constructivas y materiales aplicadas al espacio privado de uso público en superficie previsto en la ordenación serán iguales a las adoptadas en su entorno inmediato.

Se prohíbe la transformación de uso terciario en planta baja a vivienda en planta baja.

Porche(s): Su dimensión y solución(es) material(es) se ajustarán a la normativa del ámbito correspondiente.

Las alineaciones de planta baja incluirán los portales de plantas elevadas. En el pasaje previsto bajo la edificación, podrán situarse soportes estructurales en las condiciones establecidas en el art. 37 de la Normativa General. Los elementos estructurales se situarán de forma que no afecten a la galería subterránea de servicios, que discurre a través del pasaje bajo la edificación. La galería ocupa una banda de 3 m de anchura y constituye una servidumbre de la parcela L23.3, que en los niveles por los que discurre aquella no podrá ser destinada a garaje.

El eje de dicha galería, cuya situación se precisará en el proyecto de urbanización del Sector, se sitúa inicialmente a 6,5 m de la línea medianera entre la parcela L23.3 y L23.2.

DETERMINACIONES RELATIVAS A GESIÓN Y DESARROLLO DE LA UNIDAD

Edificación

Con objeto de asegurar la homogeneidad compositiva y material de la edificación, en el supuesto de que la unidad se desarrolle con proyectos distintos para cada parcela, se formulará, con carácter previo a la primera actuación y licencia, el presente PEAU, en el que se ofrezca una imagen unitaria del conjunto.

La parcela L32.2 (*predio dominante*) goza de un derecho de servidumbre de luces y vistas permanente y gratuito de carácter real sobre la parcela L23.3 (*predio sirviente*).

Será obligatorio que el lateral de la terraza del testero oeste de la parcela L23.2 (que queda enfrentado con la fachada sur de la parcela L23.3) sea opaco.

Urbanización

En el desarrollo de la(s) parcela(s), en que proceda, se contemplará el proyecto y ejecución de las obras de urbanización correspondientes al espacio privado de uso público en superficie, previsto en la ordenación.

Garaje-Aparcamiento

El garaje-sótano de la edificación será mancomunado para las parcelas L23.1 y L23.2, y objeto de un Proyecto de Actividades Clasificadas unitario, que irá vinculado al primer proyecto de edificación que se desarrolle en las mismas.

Su ejecución deberá quedar finalizada antes de la concesión de licencia de primera utilización del último edificio que se desarrolle en la Unidad. La parcela L23.3 contará con un garaje independiente.

Acceso(s) Rodado(s) al garaje: Se situará(n) incluidos en las alineaciones de Planta Baja, en cualquiera de los frentes edificadas de la Unidad, preferentemente en los que recaigan a calle de circulación rodada, a excepción de la fachada a Avenida Juan Pablo II en la L23.3

El nivel superior del forjado techo del garaje construido, en su caso, bajo el espacio privado de uso público previsto en la unidad, se situará a una profundidad no inferior a 1,00 m en relación con las rasantes exteriores de dicho espacio.

ANEXO 5.-
NORMATIVA PARTICULAR DE LA UNIDAD L23

NORMATIVA PARTICULAR DE LA UNIDAD L23

Las normas aquí indicadas están desarrolladas en la documentación gráfica que se adjunta a la presente memoria.

-Se aportan unas fichas, donde se describen las alineaciones de cada planta, una ficha resumen de edificabilidades y aprovechamiento y una ficha de condiciones de desarrollo de la unidad.

-Planos que regulan las condiciones estéticas de los edificios.

-Además se aportan de manera no vinculante alzados del conjunto de los edificios

A continuación, se describen las cuestiones que las tres parcelas deben cumplir para lograr la adecuada armonía y homogeneidad que se pretende.

RASANTES

Se fija la rasante de suelo terminado de planta primera en la rasante 441,20 en el sistema de referencia EPSG 25830 ETRS 89 UTM zone 30N.

Los datos de las rasantes incluidos en los alzados orientativos están contrastados con los planos topográficos obtenidos recientemente. Cabe destacar que las rasantes obtenidas en la actualidad difieren aproximadamente -24cm respecto al topográfico realizado en su día de la urbanización ya ejecutada.

Las alturas de los locales serán las resultantes entre la rasante establecida como rasante de planta primera (suelo terminado) y la realmente existente de las aceras en cada punto. En los alzados orientativos presentados se puede comprobar que varían entre 3.75 m y 5.77 m

Las alturas entre forjados de plantas tipo se fija en 3.10 m excepto la última planta que dispone de mayor altura con el fin de solucionar convenientemente el aislamiento e impermeabilización de terrazas de áticos, solución constructiva que con las actuales demandas de aislamiento son difíciles de encajar en 3.10m de altura. Dicha altura se establece en 3.20 m tal y como se indica en planos.

Se fijan en los planos de detalle la rasante de barandilla de peto de cubierta y la de peto de coronación de ático. Dichas rasantes serán únicas para las tres parcelas.

También se establecen como obligatorias las franjas y líneas horizontales que componen tanto los alzados de terrazas, como los denominados opacos.

“ALZADO PLAZA TERRAZAS”

Respecto al volumen superior de terrazas en plantas 2-5 se indica lo siguiente:

Los alzados que dan a la plaza se realizarán mediante vuelos de 2 m de manera continua en toda su longitud, exceptuando la esquina interior de la L23.2 que precisa de un retranqueo de 1m para cumplir con las condiciones de iluminación en la vivienda de la esquina.

Además, existirá un vuelo ornamental de 30 cm en el que se gestionará la realización de los petos horizontales abocinados y las lamas verticales.

En la documentación gráfica quedan marcados dichos vuelos además de las rasantes de todos los niveles. También se definen los materiales.

Frente de terrazas de entramado metálico plantas 2-6

En este caso el peto abocinado se realizará en composite acabado en aluminio según el color especificado en planos que es un tono parecido al dorado o bronce tipo STAC BOND Bronze metallic STB-406.

El peto abocinado de ático tal y como refleja la documentación gráfica será distinto al resto buscando el remate en su arista superior. El vuelo de la terraza de ático será coincidente con la planta inmediatamente inferior.

Existirán costillas o lamas en la separación entre las terrazas de viviendas diferentes. Dichas lamas de separación entre viviendas pueden o no coincidir en la vertical de las diferentes plantas, según especifique cada proyecto. En cada terraza se colocará otra lama extra situada entre las anteriormente descritas. Para dicha lama se marca una horquilla dimensional de entre 0.2X y 0.4X siendo X la distancia existente entre separación de terrazas.

Cuando la dimensión entre la separación de terrazas sea $< 6\text{m}$ podrá no colocarse costilla intermedia

Las lamas tendrán el mismo acabado de aluminio y similar color al de los petos abocinados, es decir, STAC BOND Bronze metallic STB-406 o similar.

Se realizarán paneles de ocultación de vistas a razón de 1 ó 2 paneles por vivienda para poder ser utilizados como tendedores en los vuelos. La ubicación de dichos paneles es libre Serán realizados en composite acabado aluminio en color tipo STAC BOND Anodic Shade STB-4B3

Se podrán cerrar los tendedores hacia las terrazas en color tipo STAC BOND Anodic Shade STB-4B3

Fondos de terrazas

Los fondos de terrazas se entienden como un segundo plano que no forma parte de la fachada principal. Los fondos tendrán homogeneidad en un tono marrón similar al composite acabado aluminio en color tipo STAC BOND Anodic Shade STB-4B3 pudiendo ser más claro, siempre en la tonalidad de marrones.

Las carpinterías y persianas que vayan en fondos de terrazas irán en color RAL 8019 pudiendo ser de PVC o aluminio cuyo tono combina perfectamente con paramentos más claros que evitan el sobrecalentamiento.

Techos de terraza:

El acabado de los techos será en falso techo continuo de placas de yeso o cemento o similar para exteriores pintados en color Bronce o similar tipo el RAL 1035

Separaciones entre terrazas:

Sera un paño acabado por ambos lados en aluminio color tipo Stac bond anodic shade STB-4B3

Planta primera

En planta primera, se marcan llenos y vacíos que se deberán corresponder con :

- 1.-Lleno: fachada o parte opaca de terraza acabado en composite de aluminio de color pardo oscuro tipo Stac bond anodic shade STB-4B3
- 2.-Vacío: hueco de fachada a modo de terraza retranqueada y por tanto vidrio de protección transparente o hueco de ventana. Dichas ventanas se corresponderán con un color tipo RAL 8019 .

Si existen terrazas en esta planta, los fondos de las mismas y techos serán similares a la descripción realizada para las terrazas anteriormente

Frente de soportal

El marco horizontal soportado por los pilares será de las dimensiones marcadas en planos y su acabado será en hormigón insitu chorreado. Los pilares de los porches tendrán entre 40-50 x 80 cm en planta y llevarán un ritmo similar con el espacio del intercolumnio similar dentro de la misma parcela con un ritmo de entre 500 y 600 cm, a excepción del primer tramo de la L23.3, que debido a la posición de la galería subterránea, podrá ser inferior para poder adaptarse a esta situación.

En caso de necesidad, dentro de cada parcela, si se realiza junta de dilatación se duplicarán los pilares.

ALZADOS “HUECO VENTANA “A INTERIOR

Los alzados en los interiores de los volúmenes marcados en planos dispondrán de ventanas con una componente claramente vertical. El material de la fachada será en hormigón prefabricado. La greca será tipo VN Greca Triangular T60-30. El color del hormigón será crema con 40 % de “árido amarillo” e irá chorreado.

Existen parte de los alzados que dan al interior de los patios longitudinales entre edificios de la L23.1 y L23.2 donde la fachada de hormigón prefabricado podrá ser una fachada ventilada de chapa, con idéntico aspecto y dibujo que la fachada de hormigón. Por tanto la greca y el color de la chapa deberá ser similar a la del hormigón en dicho ámbito.

El módulo de ventanas se podrá adaptar a la dimensión de la estancia permitiendo tener dimensiones en anchura entre 90cm como mínimo y 120 cm como máximo con similar despiece: fijo el inferior y batiente u oscilobatiente el superior. La altura de la ventana también podrá variar entre 190cm como mínimo a 220cm máximo.

Las ventanas que dan a las escaleras pueden ir alineadas en vertical y en una posición diferente al resto pero integradas en el conjunto de la fachada. El resto de ventanas, podrán colocarse de manera libre confiriendo al conjunto una sensación dinámica.

El RAL de las ventanas incluidas las persianas, será en color tipo RAL 1035. En la parte inferior del hueco se realizará un mainel acabado en aluminio de similar tono al de las carpinterías. El mainel será de composite tipo STAC BOND Bronze metallic STB-406. Todos los huecos irán recercados mediante mocheta acabada en aluminio color similar al bronce, RAL 1035. Existirá un vierteaguas horizontal a razón de uno por planta siguiendo la documentación gráfica en color 1035 o similar.

En la coronación del peto a nivel de terrazas de ático se rematará con una barandilla de vidrio transparente según las dimensiones marcadas en la documentación gráfica. En el caso de no existir terraza y hacer cubierta no transitable no será necesaria la prolongación de barandilla de vidrio. La coronación de dicho peto así como del peto del ático retranqueado será igual para todas las parcelas.

ALZADOS EXTERIORES

Los alzados definidos como exteriores, que dan a las calles Isabel Garbayo, Mutilva Alta y María Lacunza podrán ser definidos en cada parcela con o sin vuelos en la dimensión longitudinal de fachada que estimen oportuno.

En el caso de que se vuele, se aplicarán las especificaciones estéticas y de composición fijadas para el alzado denominado “Alzado plaza”, expresamente definido para la ubicación de terrazas cualquiera que sea su fondo.

En el caso de que no se realicen vuelos, la composición seguirá las especificaciones aplicadas para el alzado denominado “Hueco ventana”. Sin embargo, en este caso, el material obligado será el de hormigón prefabricado grecado.

Cabe aclarar que la planta 1º destinada a vivienda protegida no vuela ninguna de sus alineaciones y en su fachada se permitirá siempre el acabado de hormigón prefabricado y en caso de tener vuelo de terrazas en planta 2º se permitirá el lenguaje del “Alzado plaza” permitiendo el acabado de composite de aluminio oscuro tipo Stac bond anodic shade STB-4B3

PORCHES

Porche hacia plaza Maravillas Lamberto

Cada parcela procurará un ritmo de pilares similar de entre 500-600 cm entre ejes de pilares. Los pilares de los porches tendrán entre 40-50 x 80 cm en planta y llevarán un ritmo similar con el espacio del intercolumnio similar dentro de la misma parcela con un ritmo de entre 500 y 600 cm, a excepción del primer tramo de la L23.3, que debido a la posición de la galería subterránea, podrá ser inferior para poder adaptarse a esta situación.

Así mismo irán coronados por un frente o viga de canto horizontal cuyo acabado será también en hormigón visto chorreado.

Si existe la necesidad colocar junta de dilatación dentro de cada parcela se duplicarán pilares.

Porche norte hacia C/ Isabel Garbayo

Se realizará un ritmo de pilares similar de entre 500-600 cm entre ejes de pilares. Los pilares serán en hormigón visto, rectos, sin berenjeno en las esquinas de dimensiones 40-50 x 80cm. Así mismo irán coronados por un

frente o viga de canto horizontal cuyo acabado será también en hormigón visto chorreado.

Si existe la necesidad colocar junta de dilatación dentro de cada parcela se duplicarán pilares.

Porche a C/ Maria Lacunza

Los porches de esta vía pública responden a un ancho de 3m. Se realizará por tanto, un ritmo más ajustado de pilares similar de entre 460-600 cm entre ejes de pilares. Los pilares serán en hormigón visto, rectos, sin berenjeno en las esquinas de dimensiones 30-50 x 30-50cm que permitan un mayor paso. Así mismo irán coronados por un frente o viga de canto horizontal cuyo acabado será también en hormigón visto chorreado.

Si existe la necesidad colocar junta de dilatación dentro de cada parcela se duplicarán pilares.

ÁTICOS

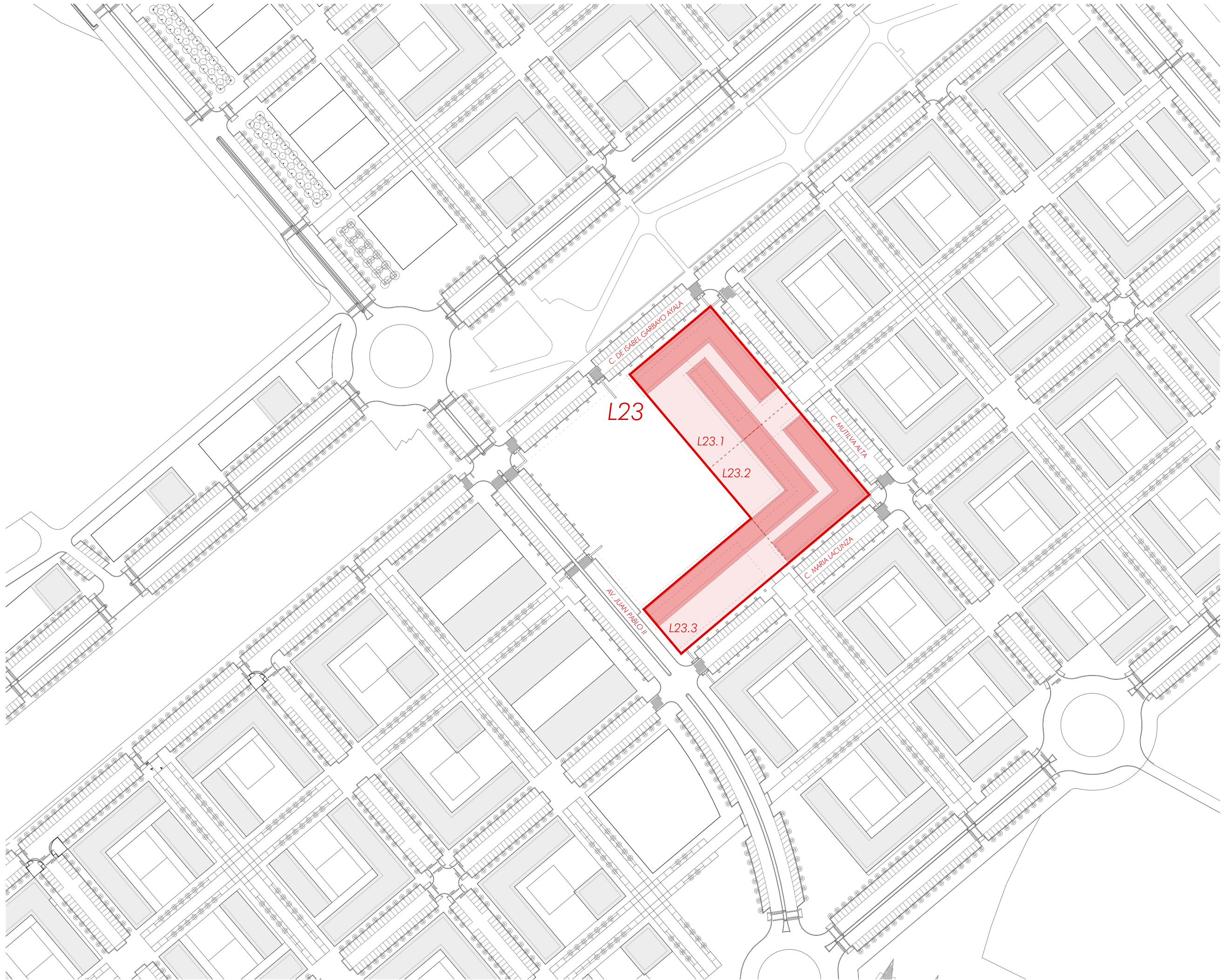
Todos los cuerpos de áticos irán coronados por peto de hormigón prefabricado grecado de color crema con 40 % de “árido amarillo” e irá chorreado. La fachada de los áticos bajo la losa en vuelo irán en acabado similar a los fondos de las terrazas en un tono oscuro que contrasta con el remate superior y carpinterías en RAL 8019; el despiece de dichas carpinterías será libre.

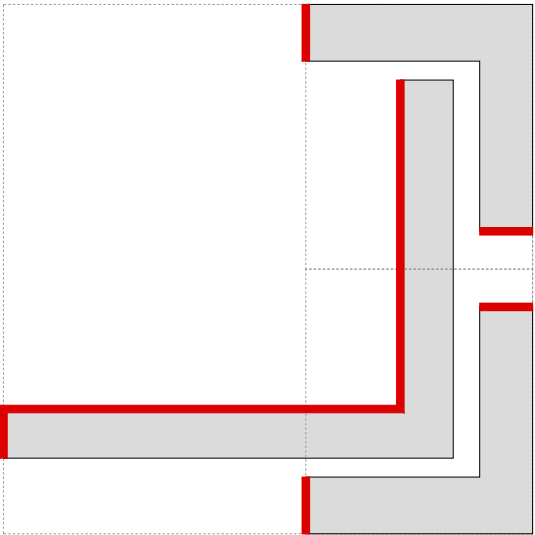
ALERO

Hacia la Plaza Maravillas Lamberto se colocará alero de 1,10 m de vuelo de manera continua.

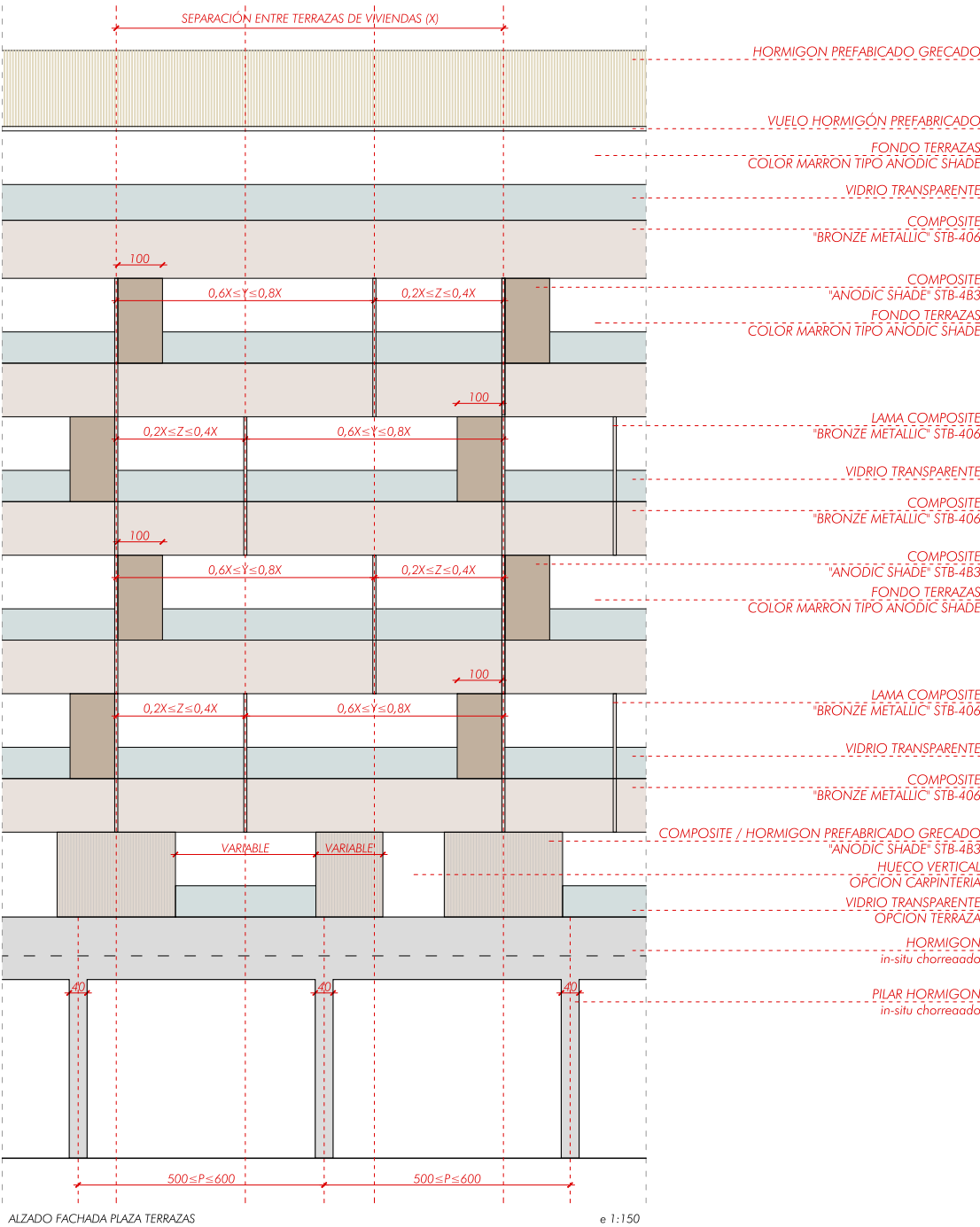
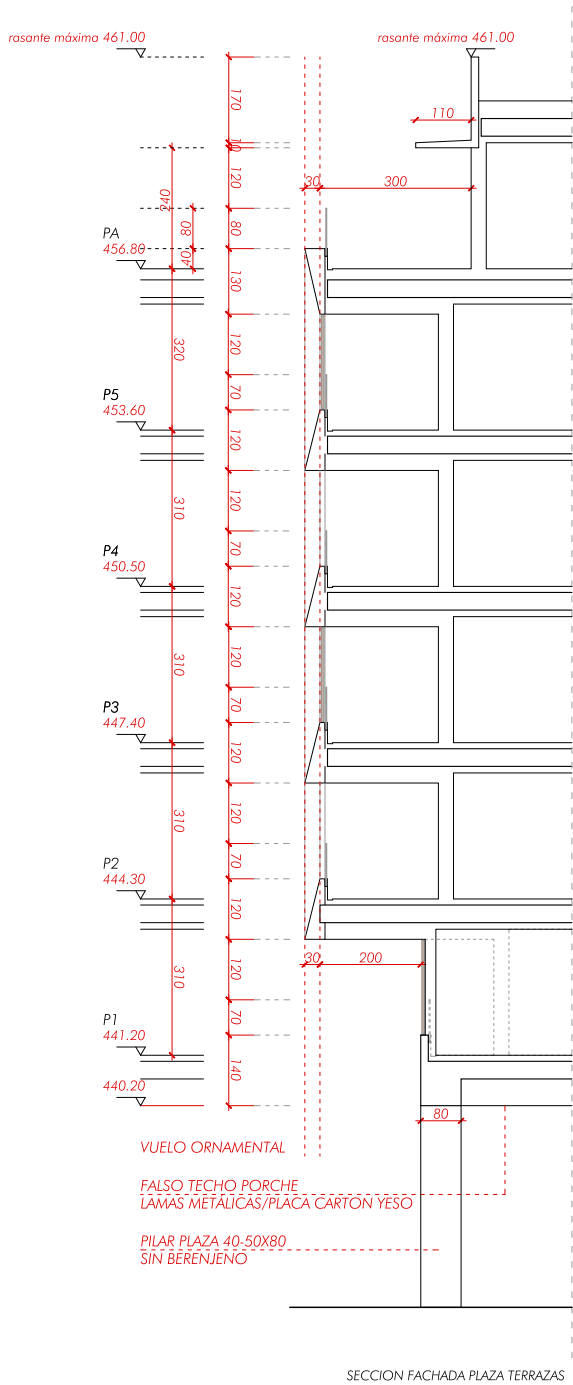
En el resto de áticos se podrá colocar aleros de 1.10 m a criterio del proyectista hasta llegar el 100 % del perímetro si así se requiriese.

**ANEXO 6.-
PLANOS NORMATIVOS**



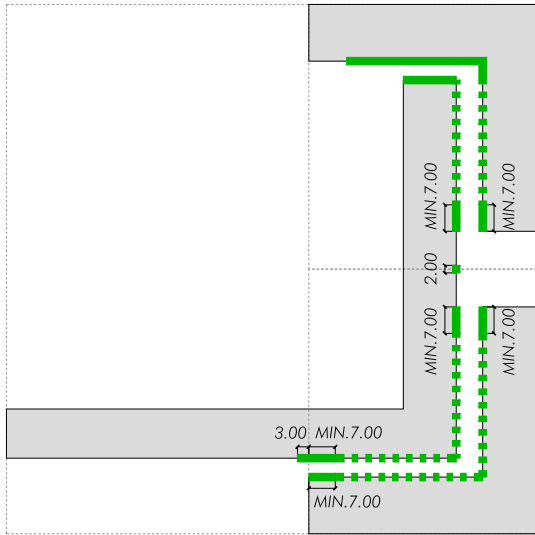
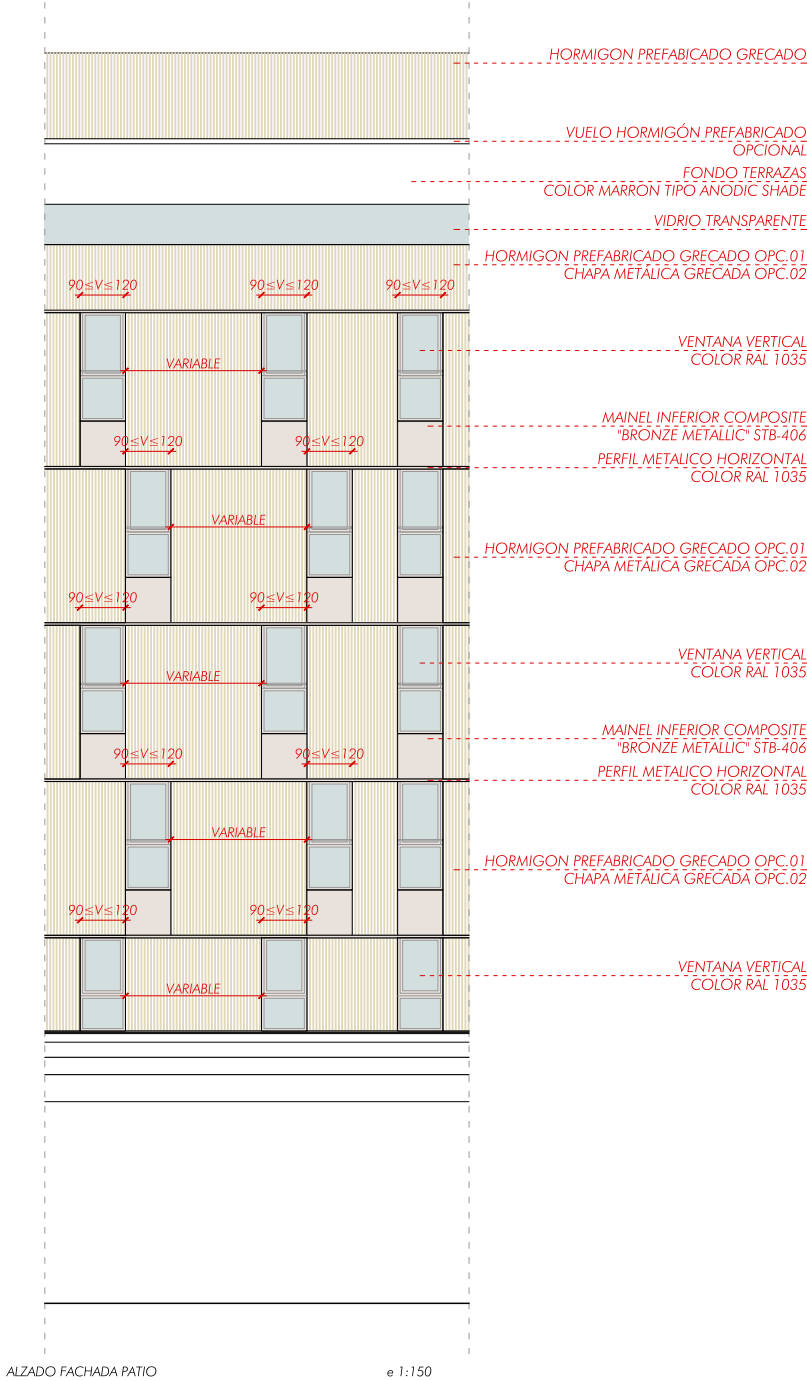
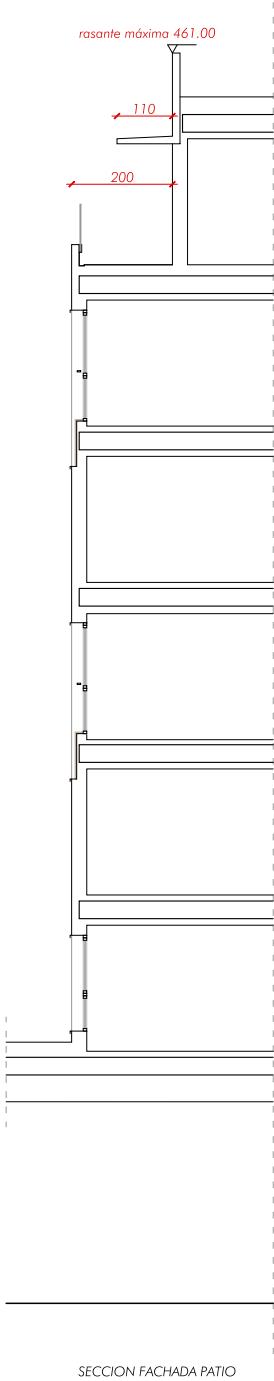
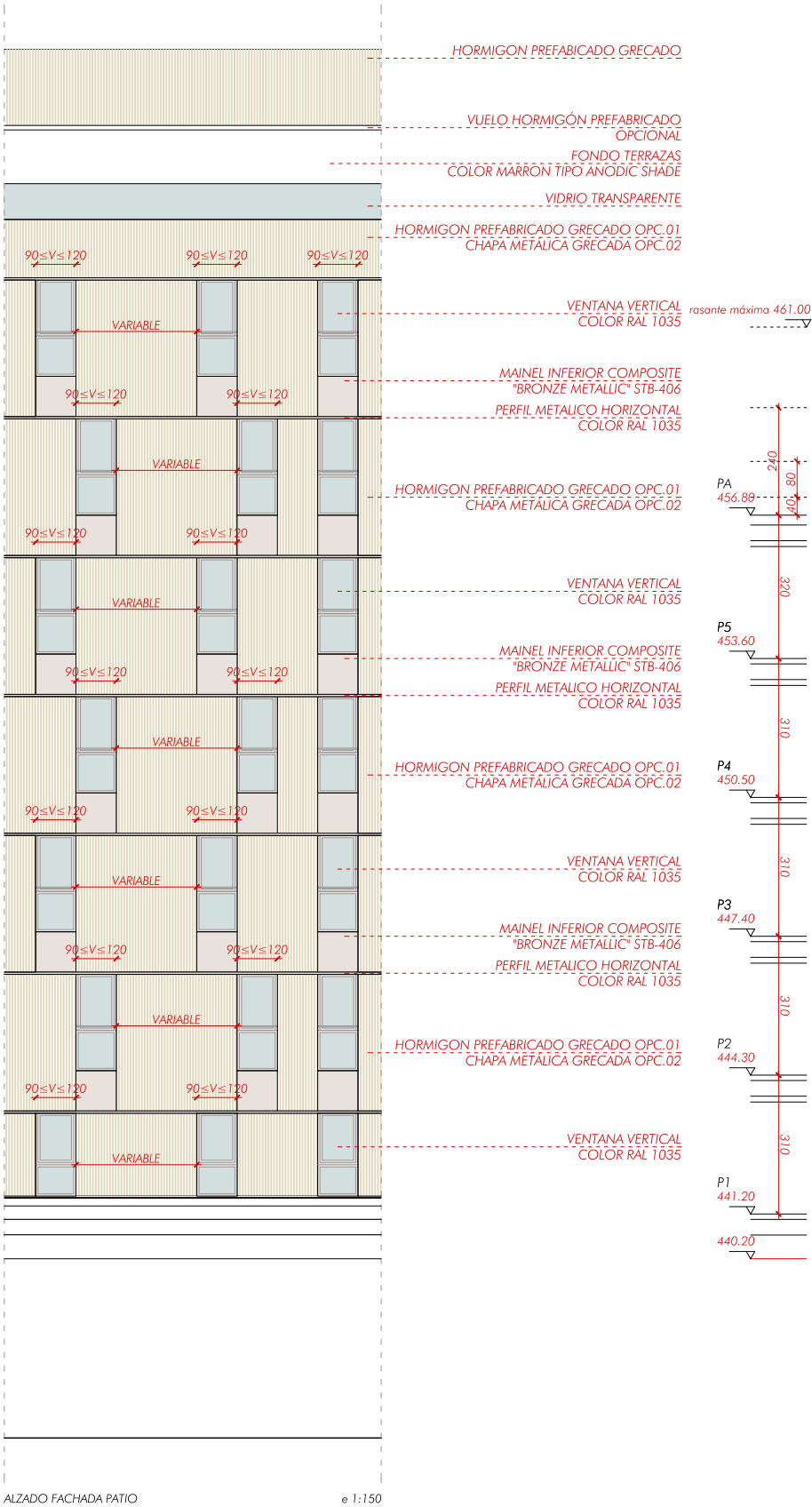
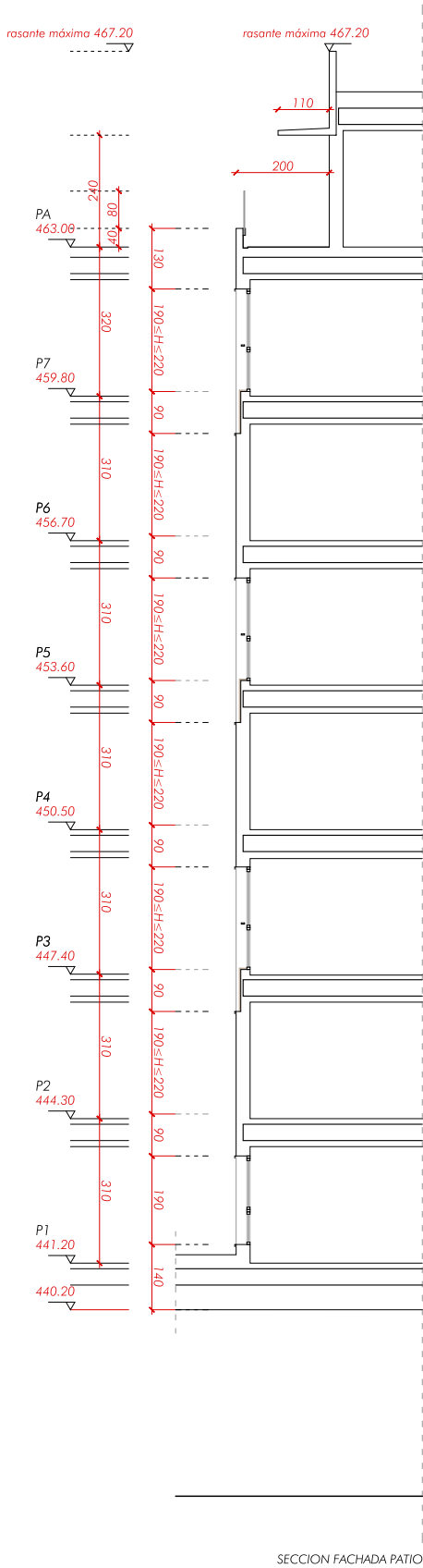


AMBITO EXTERIOR DONDE:
1.VUELO CON TERRAZA TIPOLOGÍA "ALZADO PLAZA TERRAZA"



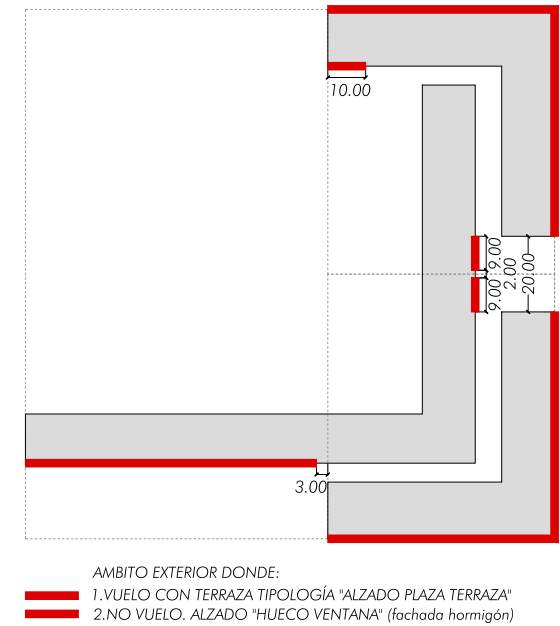
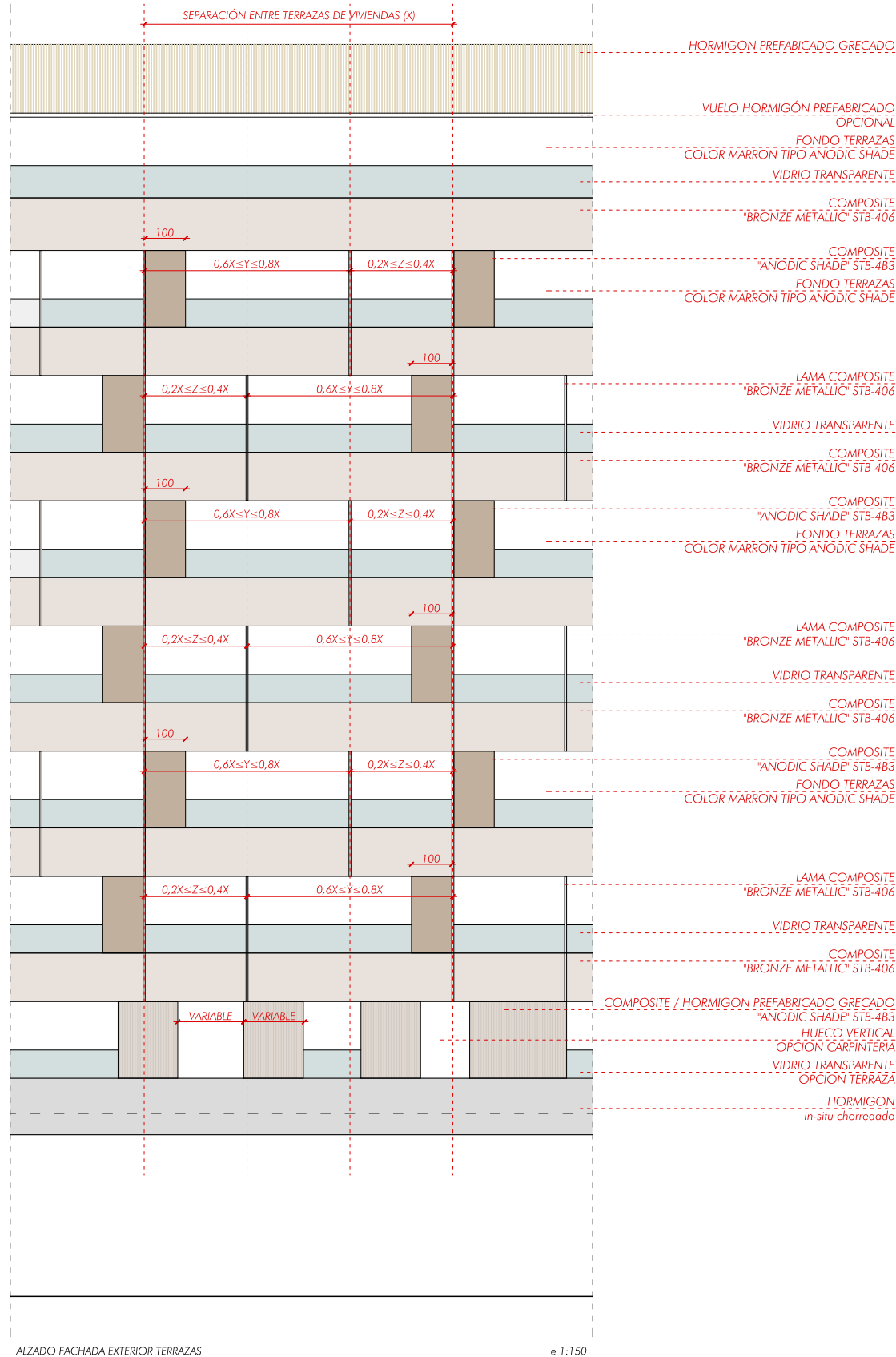
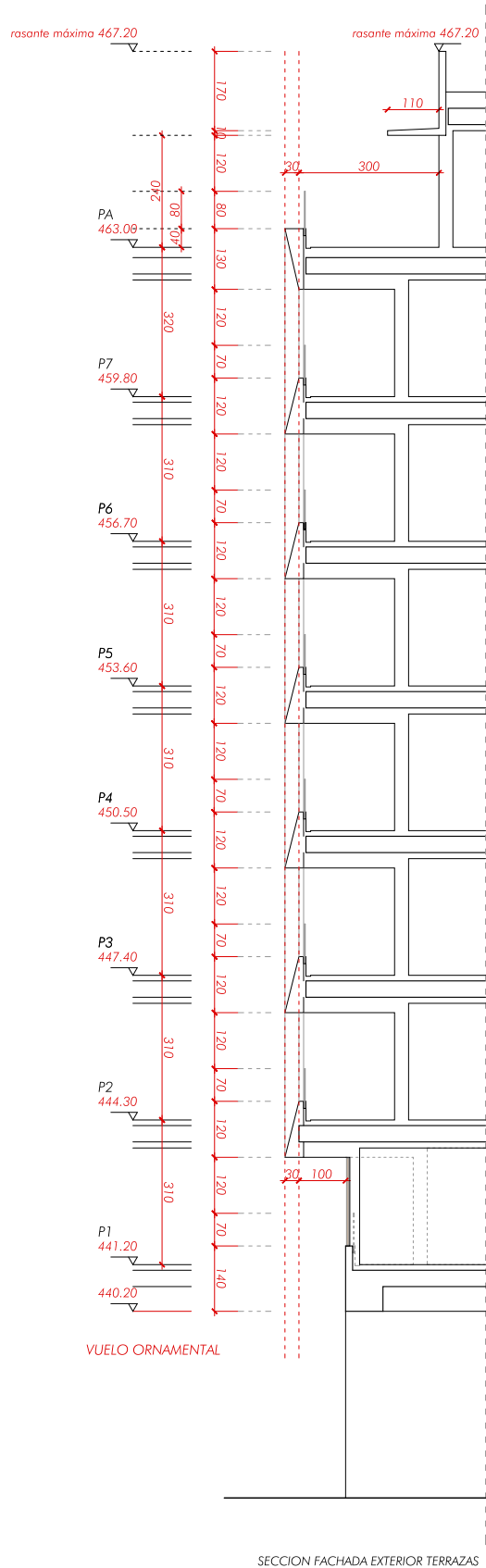
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
EMPLAZAMIENTO
UNIDAD BASICA L23
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XVI/SI,XIX/SI
SISTEMAS GENERALES ARS3
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PROMOTOR
RESIDENCIAL PROA S.L.
AVANTESPACIA
ABAIGAR
ARQUITECTURA
DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
ALFONSO ORUETA JANNONE
JAIME SUESCUN SANCHEZ
GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI
SILVIA MINGARRO CUARTERO
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIKEL ZABALA IRAURGUI

PLANO
SECCION Y ALZADO
ALZADO PLAZA TERRAZAS
FECHA
2025-10
REF.
X00 SECCIONES.dwg
REV. 00
ES. DIN-A3
1/150



AMBITO EXTERIOR DONDE:
1.NO VUELO. ALZADO "HUECO VENTANA" (fachada hormigón)
SE PERMITE FACHADA TERRAZA SIN VUELO
2.NO VUELO. ALZADO "HUECO VENTANA" (opcional fachada chapa)

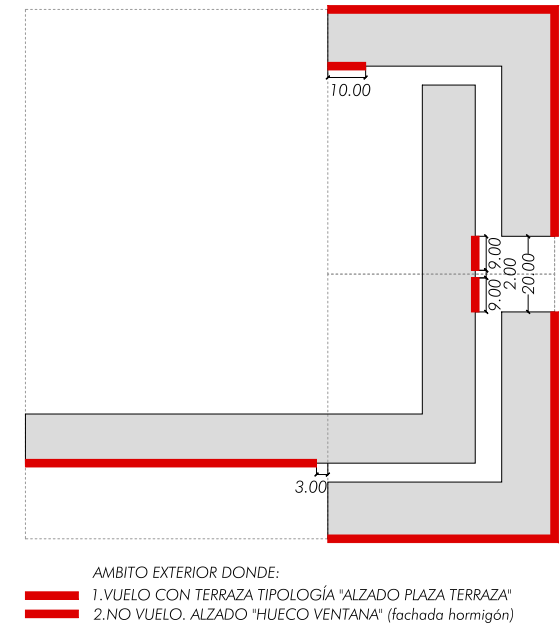
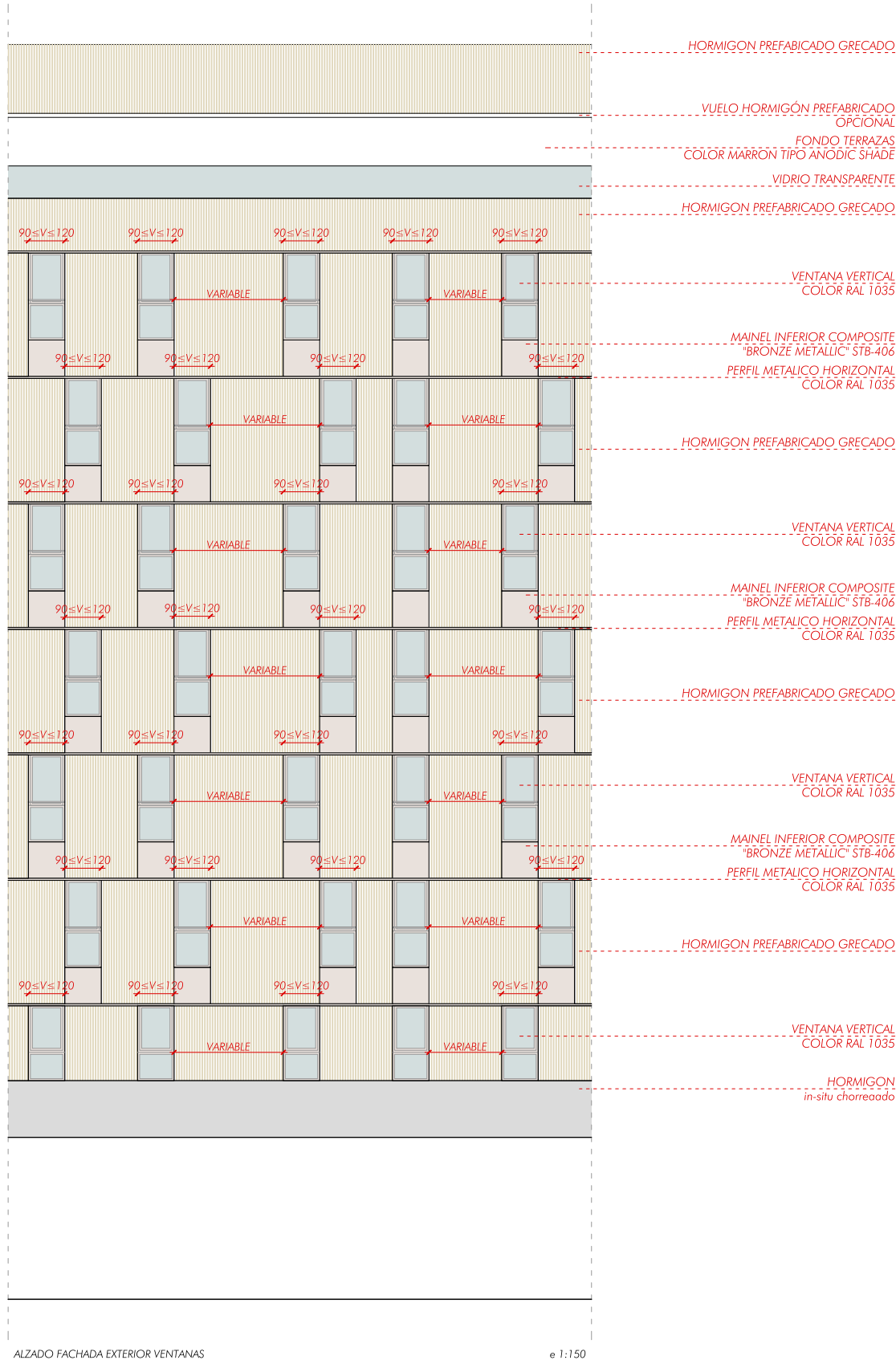
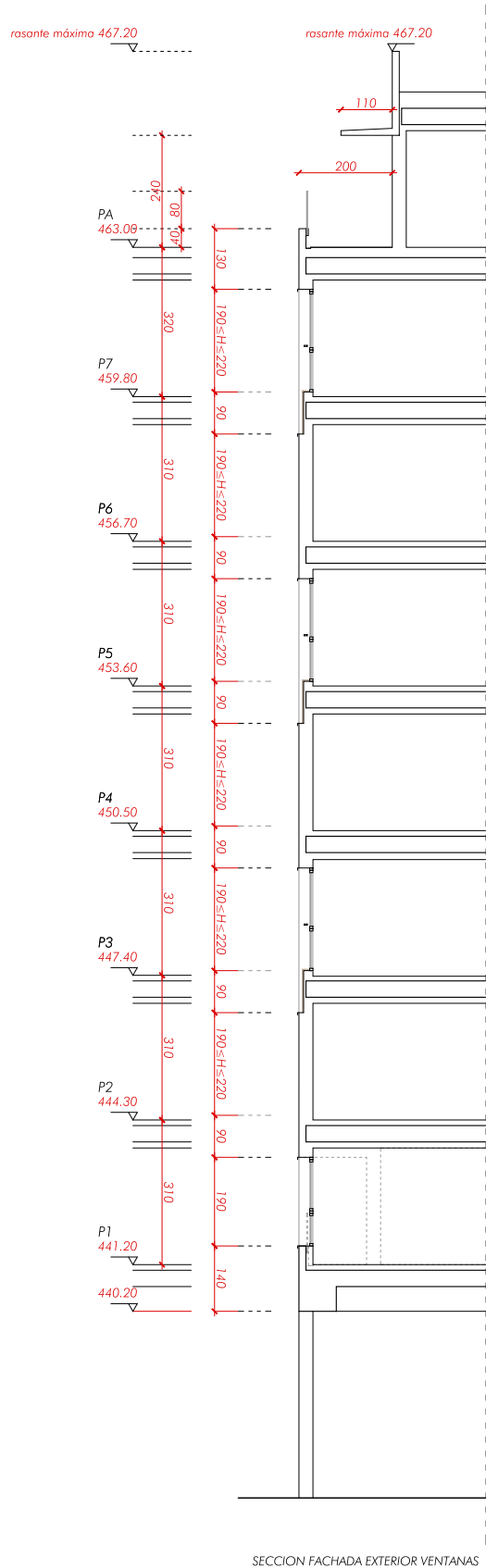
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
EMPLAZAMIENTO
UNIDAD BASICA L23
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XVI/SI,XIX/SI
SISTEMAS GENERALES ARS3
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PROMOTOR
RESIDENCIAL PROA S.L.
AVANTESPACIA
ABAIGAR
ARQUITECTURA
DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
ALFONSO ORUETA JANNONE
JAIME SUESCUN SANCHEZ
GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI
SILVIA MINGARRO CUARTERO
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIKEL ZABALA IRAURGUI
PLANO
SECCION Y ALZADO
FACHADA PATIO
FECHA
2025-10
REV. 00
ES. DIN-A3
1/150
02.2



PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
EMPLAZAMIENTO
UNIDAD BASICA L23
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XVI/SI,XIX/SI
SISTEMAS GENERALES ARS3
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PROMOTOR
RESIDENCIAL PROA S.L.
AVANTESPACIA
ABAIGAR
ARQUITECTURA
DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
ALFONSO ORUETA JANNONE
JAIME SUESCUN SANCHEZ
GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI
SILVIA MINGARRO CUARTERO
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIKEL ZABALA IRAURGUI

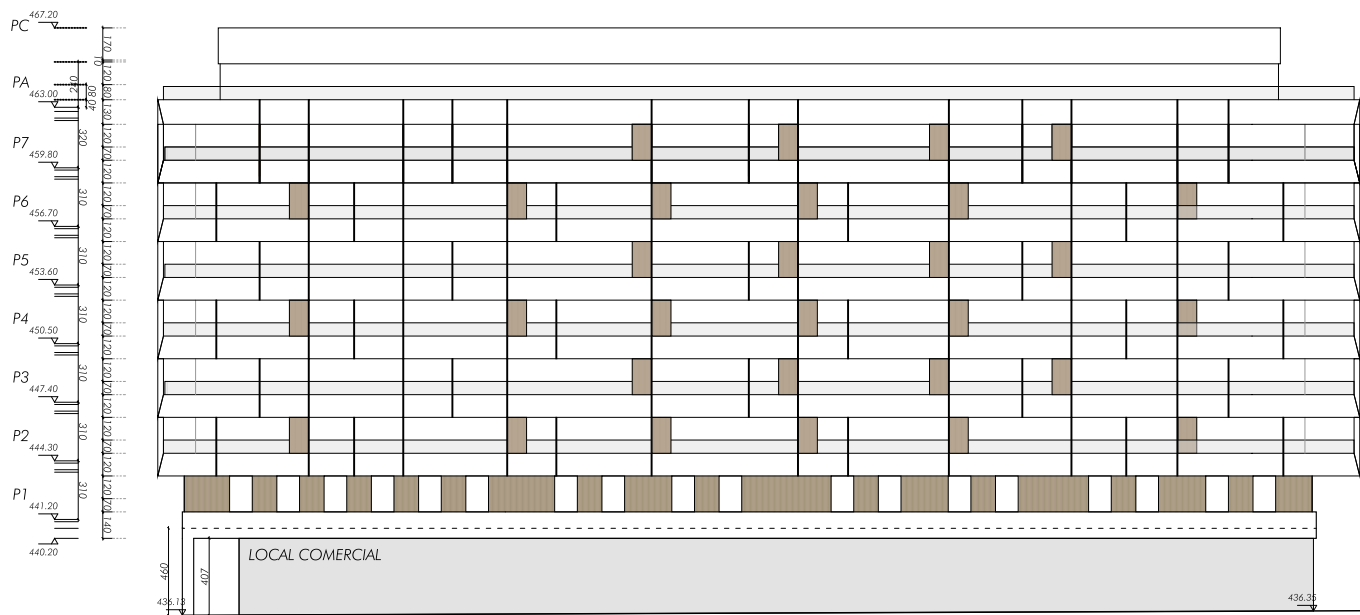
PLANO
SECCION Y ALZADO
ALZADO EXTERIOR TERRAZAS
FECHA
2025-10
REF.
X00 SECCIONES.dwg
REV. 00
ES. DIN-A3
1/150

02.3

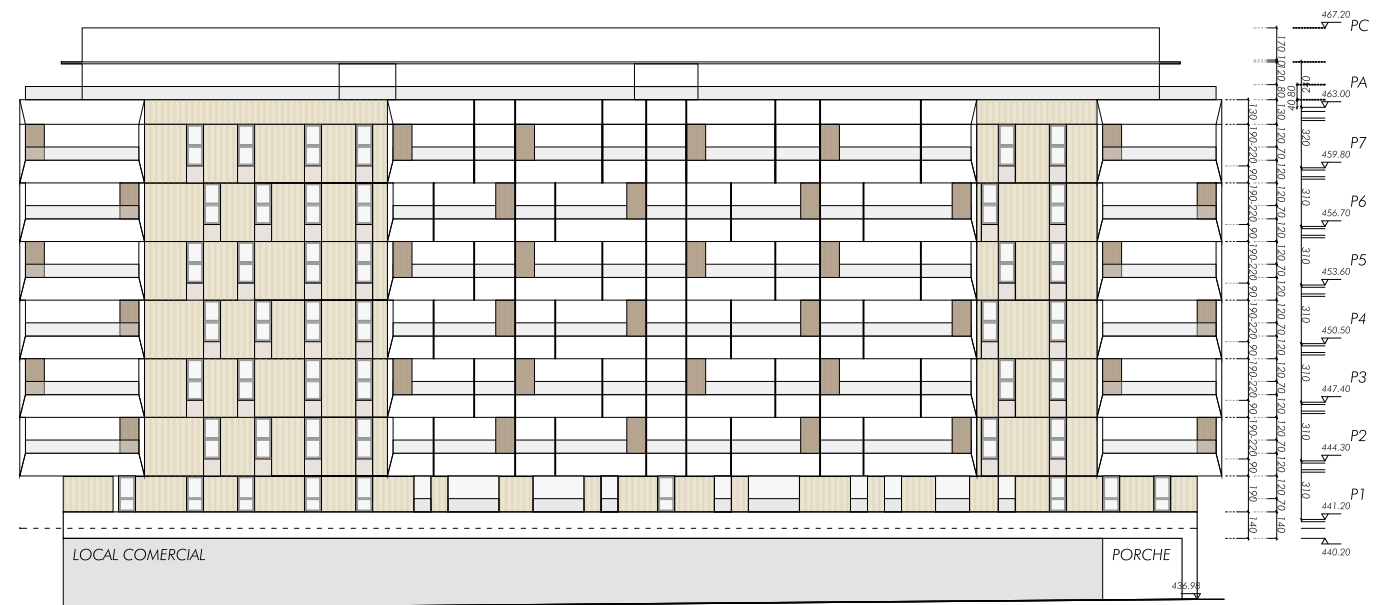


PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
EMPLAZAMIENTO
UNIDAD BASICA L23
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XVI/SI,XIX/SI
SISTEMAS GENERALES ARS3
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PROMOTOR
RESIDENCIAL PROA S.L.
AVANTESPACIA
ABAIGAR
ARQUITECTURA
DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
ALFONSO ORUETA JANNONE
JAIME SUESCUN SANCHEZ
GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI
SILVIA MINGARRO CUARTERO
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIKEL ZABALA IRAURGUI
PLANO
SECCION Y ALZADO
ALZADO EXTERIOR VENTANAS
FECHA
2025-10
REF.
X00 SECCIONES.dwg
02.4
REV. 00
ES. DIN-A3
1/150
Página 95 de 101

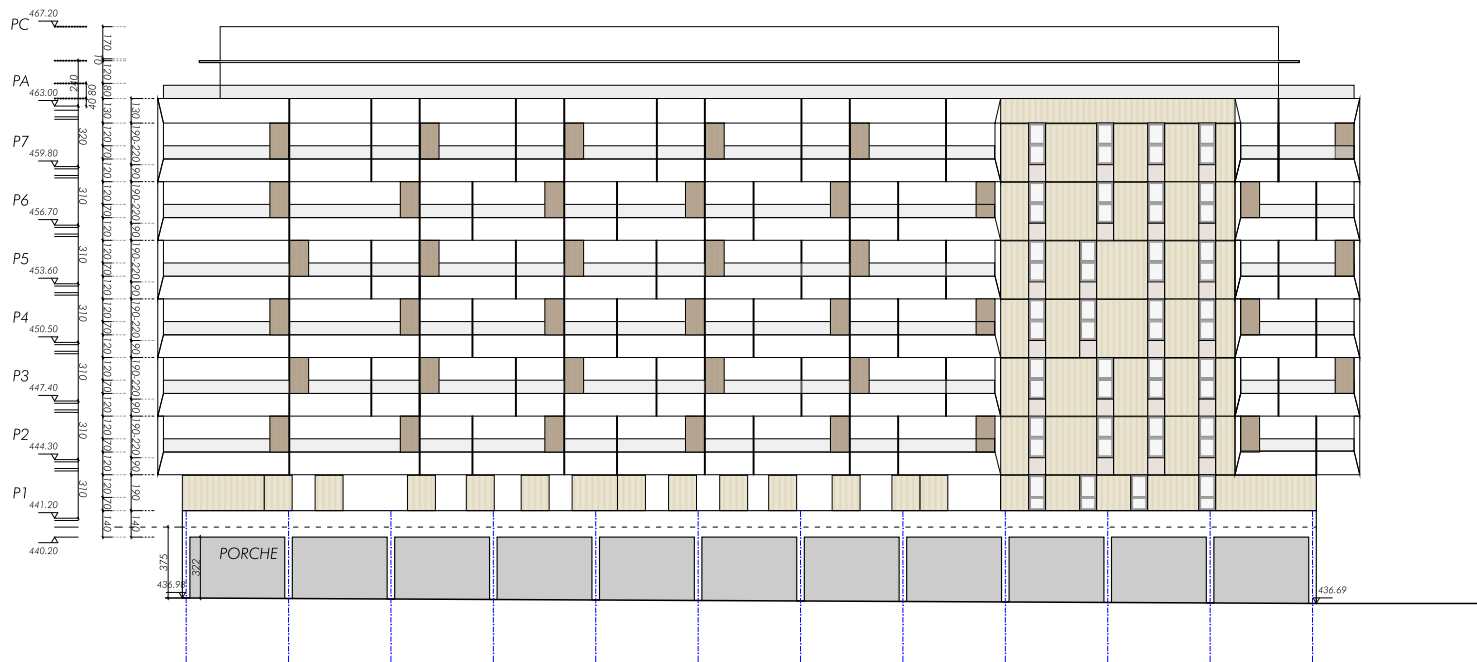
**ANEXO 7.-
ALZADOS ORIENTATIVOS**



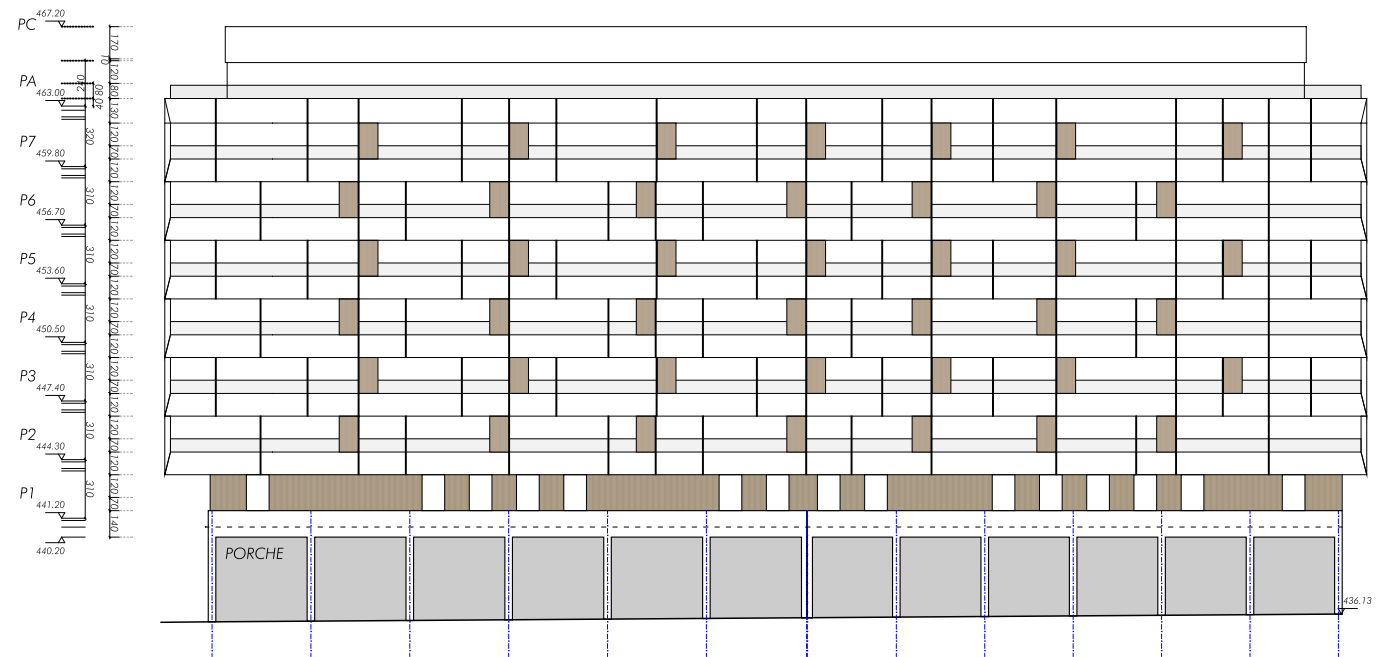
436.40



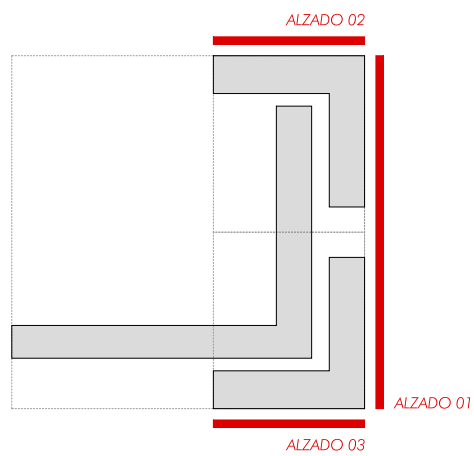
ALZADO 01



ALZADO 02



ALZADO 03



PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
EMPLAZAMIENTO
UNIDAD BASICA L23
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XVI/SI,XIX/SI
SISTEMAS GENERALES ARS3
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PROMOTOR
RESIDENCIAL PROA S.L.
AVANTESPACIA
ABAIGAR

ARQUITECTURA
DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
ALFONSO ORUETA JANNONE
JAIME SUESCUN SANCHEZ
GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI
SILVIA MINGARRO CUARTERO
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIKEL ZABALA IRAURGUI

PLANO

ALZADOS ORIENTATIVOS
ALZADOS 01-02-03
FECHA
2025-10

REF.
X00 ALZADOS ORIENTATIVOS.dwg

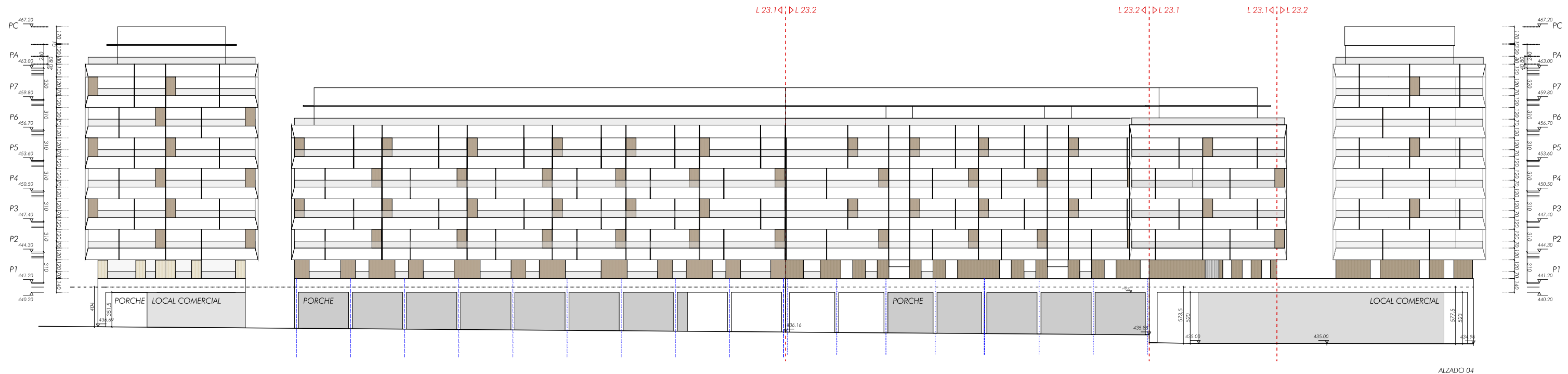
El presente documento es una obra de ingeniería y su uso está sujeto a las condiciones de uso y licencia de uso de la obra.

mt
al
S
S

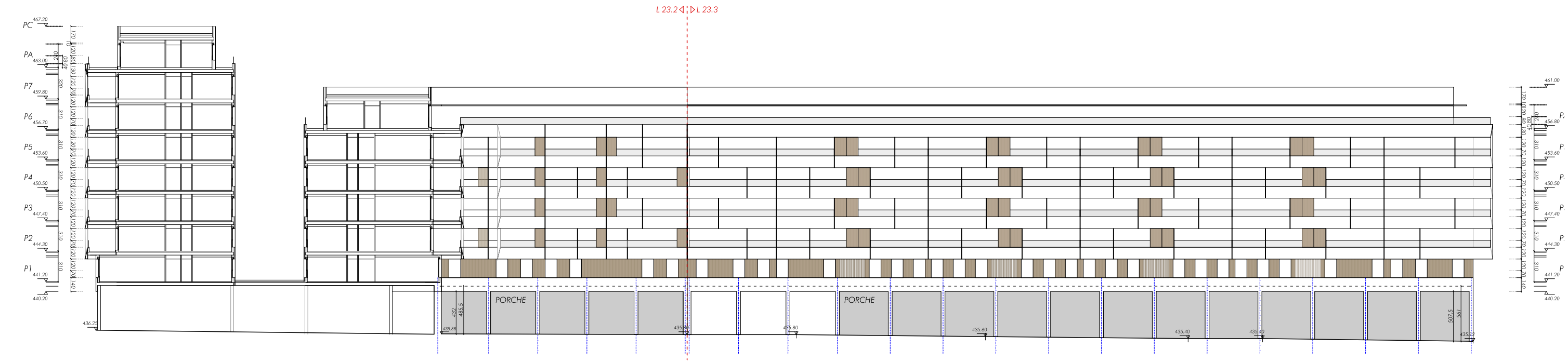
PLANO

REV. 00
ES. DIN-A3
1/400

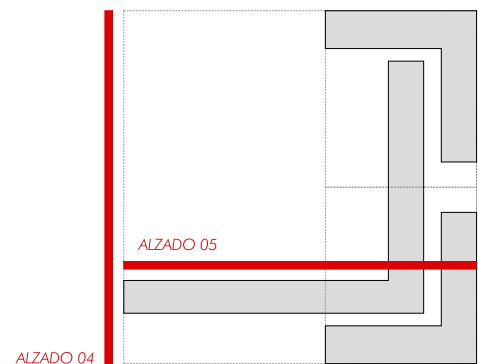
04.1



ALZADO 04



ALZADO 05



ALZADO 04

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
EMPLAZAMIENTO
UNIDAD BASICA L23
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XVI/SI,XIX/SI
SISTEMAS GENERALES ARS3
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PROMOTOR
RESIDENCIAL PROA S.L.
AVANTESPACIA
ABAIGAR

ARQUITECTURA
DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
ALFONSO ORUETA JANNONE
JAIME SUESCUN SANCHEZ
GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI
SILVIA MINGARRO CUARTERO
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIKEL ZABALA IRAURGUI

PLANO

ALZADOS ORIENTATIVOS
ALZADOS 04-05
FECHA
2025-10

REF.
X00 ALZADOS ORIENTATIVOS.dwg

El presente documento es una obra de ingeniería y su uso está sujeto a las condiciones de uso establecidas en el contrato de obra.

mt
al
ja
gm
sv
st
mk

PLANO

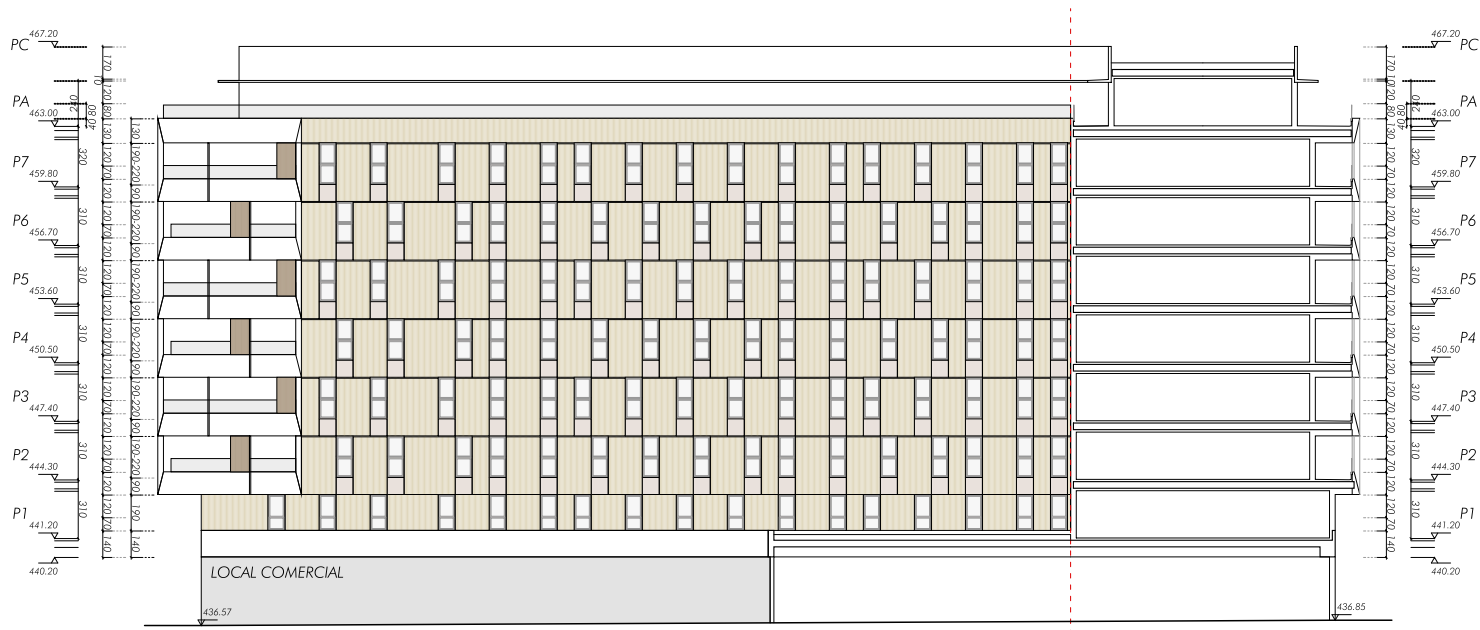
ALZADOS ORIENTATIVOS
ALZADOS 04-05
FECHA
2025-10

REF.
X00 ALZADOS ORIENTATIVOS.dwg

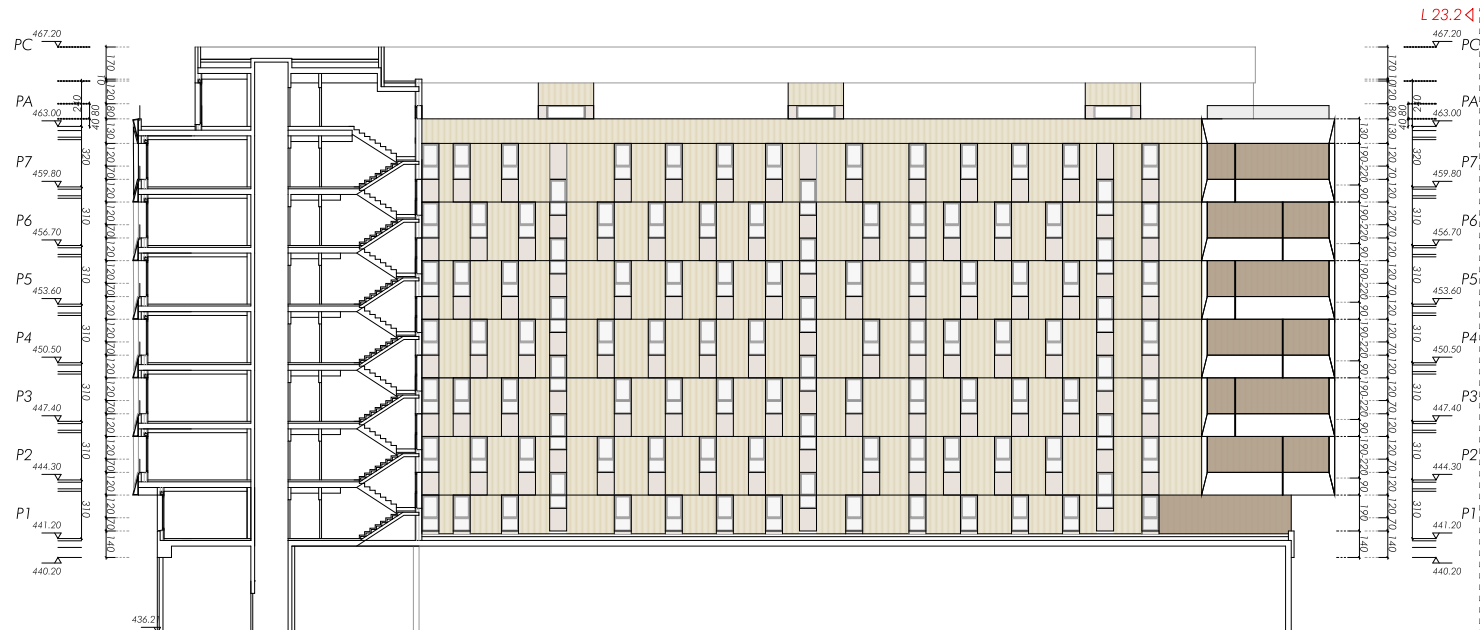
El presente documento es una obra de ingeniería y su uso está sujeto a las condiciones de uso establecidas en el contrato de obra.

04.2

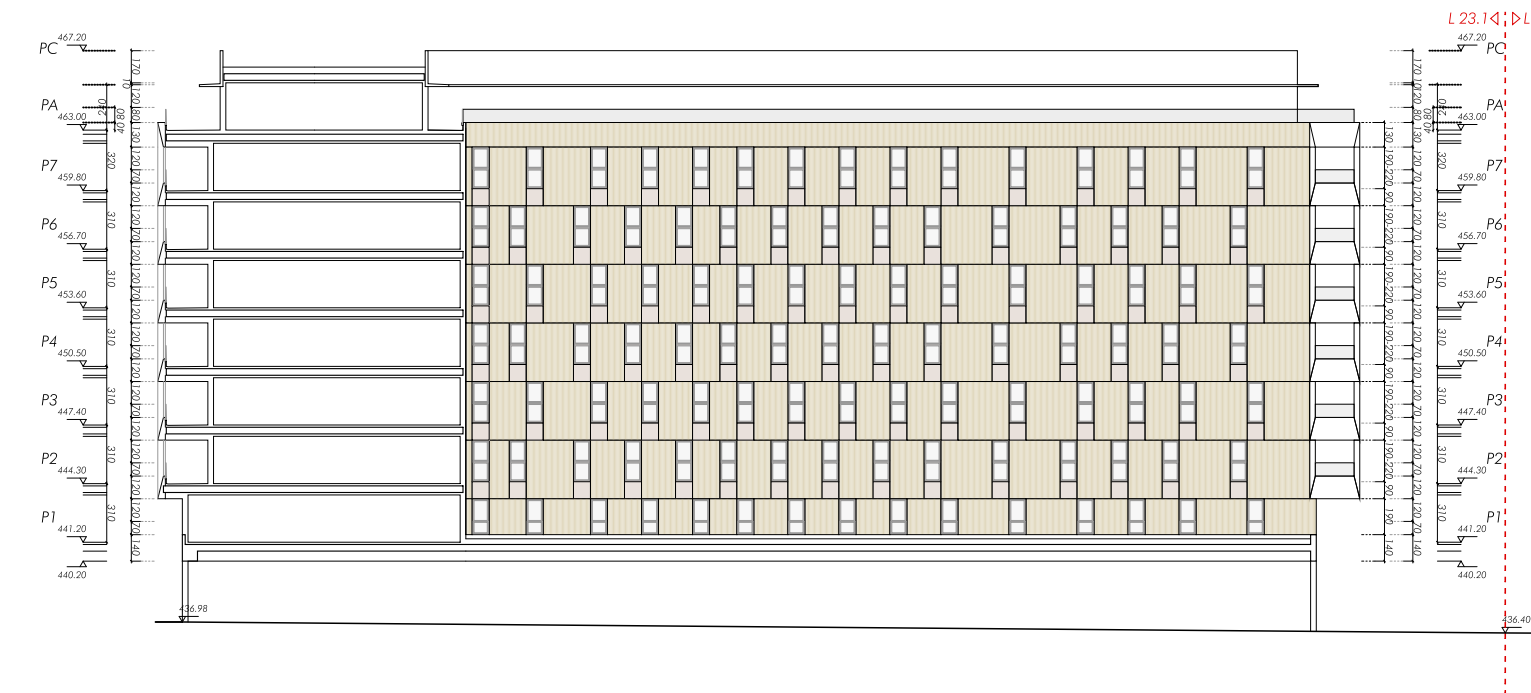
REV. 00
ES. DIN-A3
1/400



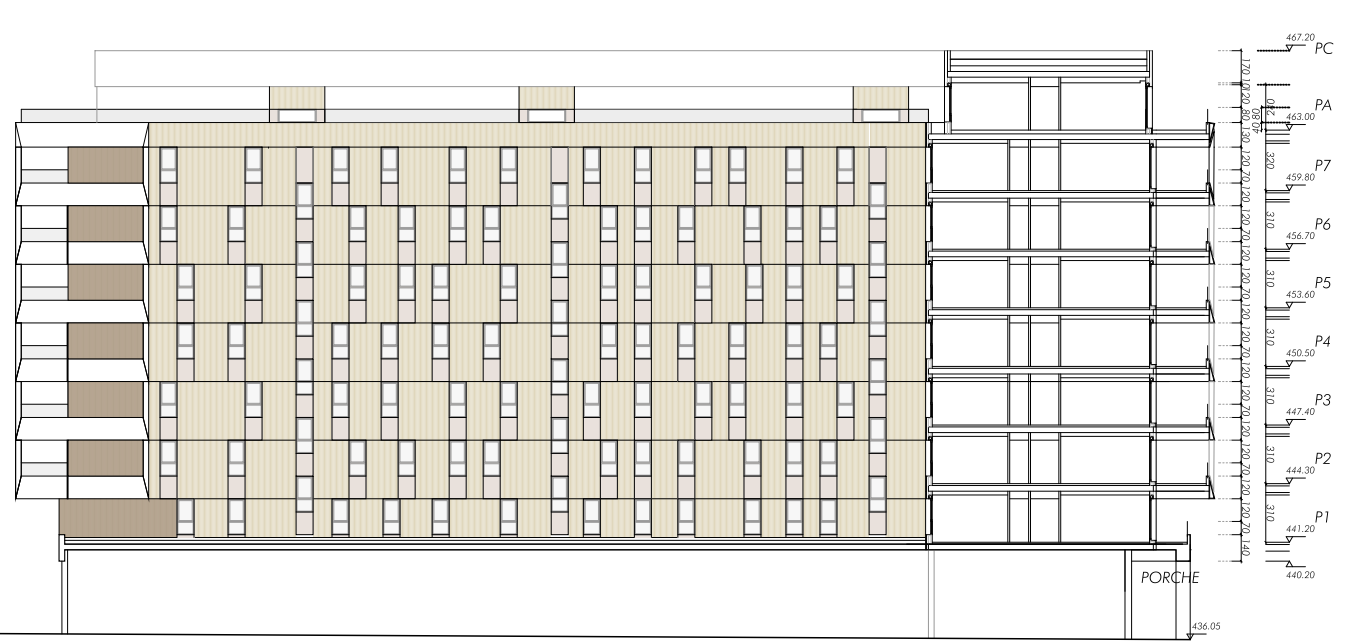
ALZADO 06



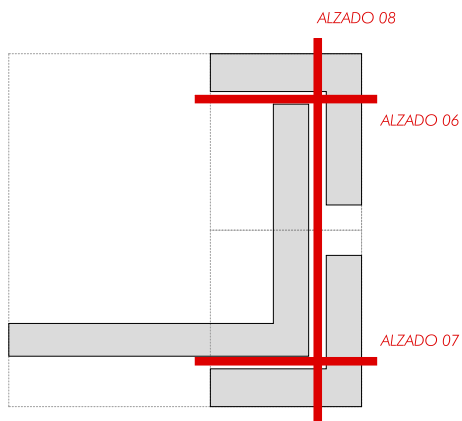
ALZADO 07



ALZADO 08



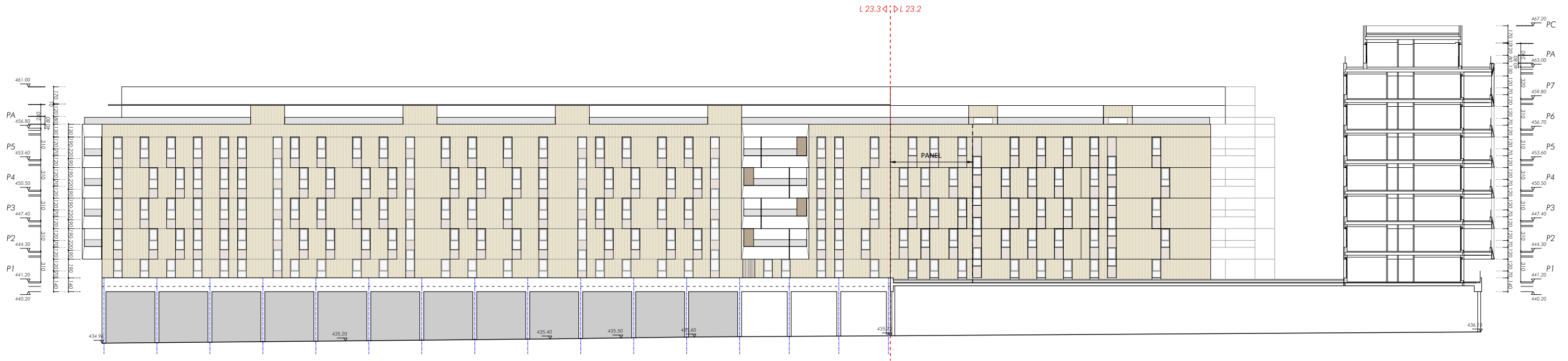
ALZADO 09



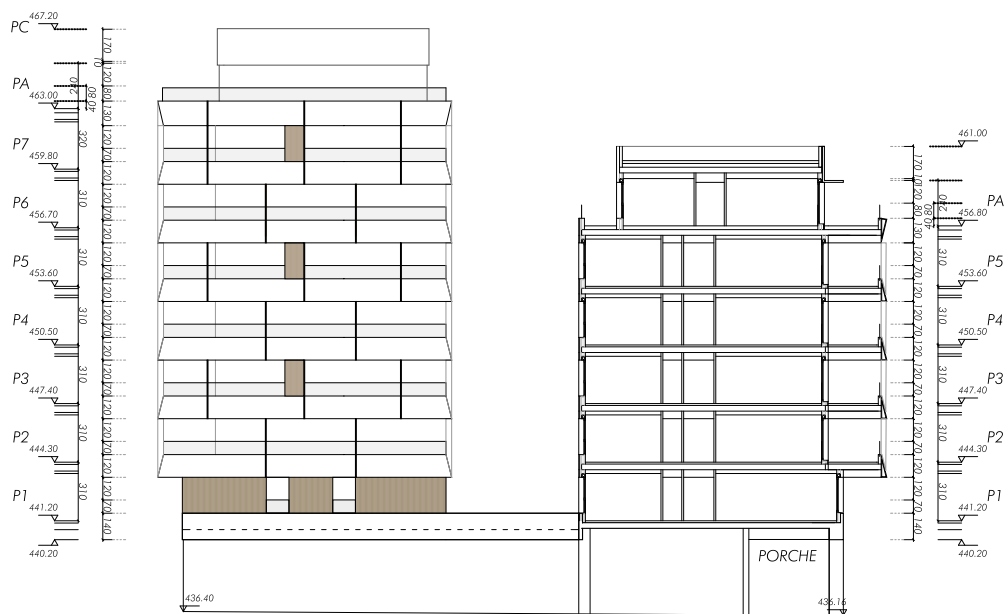
PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
EMPLAZAMIENTO
UNIDAD BASICA L23
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XI/SI,XIX/SI
SISTEMAS GENERALES ARS3
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PROMOTOR
RESIDENCIAL PROA S.L.
AVANTESPACIA
ABAIGAR

ARQUITECTURA
DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
ALFONSO ORUETA JANNONE
JAIME SUESCUN SANCHEZ
GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI
SILVIA MINGARRO CUARTERO
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIKEL ZABALA IRAURGUI

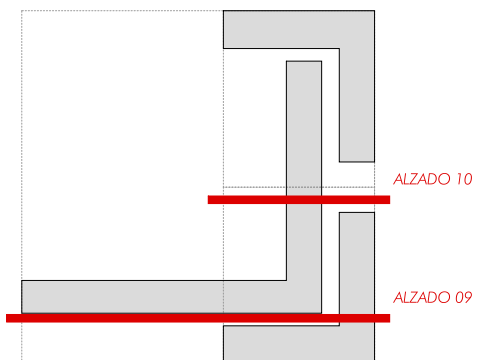
PLANO
ALZADOS ORIENTATIVOS
ALZADOS 06-07-08
FECHA
2025-10
REF.
X00 ALZADOS ORIENTATIVOS.dwg
04.3
REV. 00
ES. DIN-A3
1/400



ALZADO 09



ALZADO 10



PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA
EMPLAZAMIENTO
UNIDAD BASICA L23
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XVI/SI,XIX/SI
SISTEMAS GENERALES ARS3
PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PROMOTOR
RESIDENCIAL PROA S.L.
AVANTESPACIA
ABAIGAR

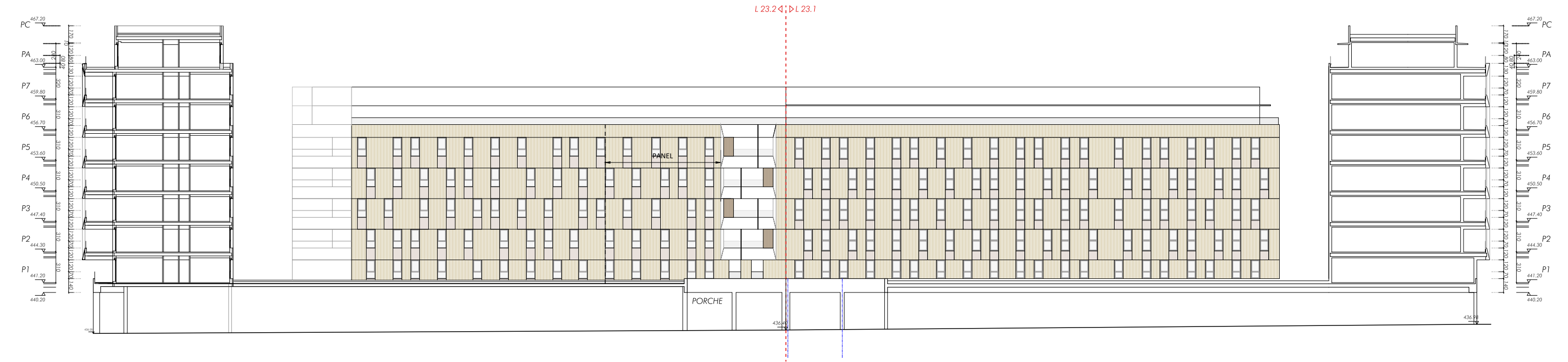
ARQUITECTURA
DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE
ALFONSO ORUETA JANNONE
JAIME SUESCUN SANCHEZ
GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI
SILVIA MINGARRO CUARTERO
SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN
MIKEL ZABALA IRAURGUI

PLANO
ALZADOS ORIENTATIVOS
ALZADOS 09-10
FECHA
2025-10
REF.
X00 ALZADOS ORIENTATIVOS.dwg

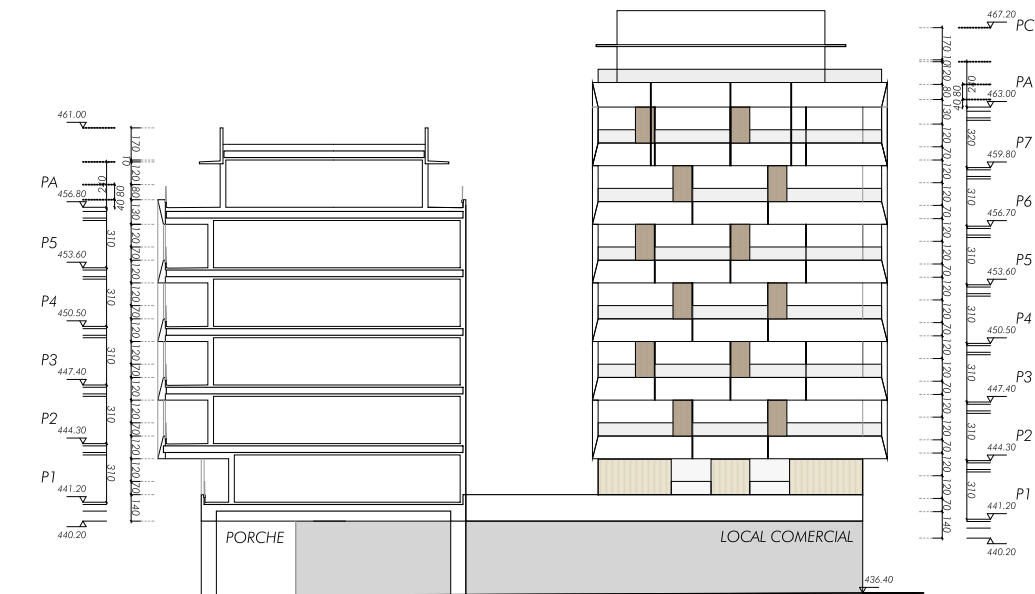
mt
al
SANCHEZ
SANTESTEBAN
IRAURGUI

04.4

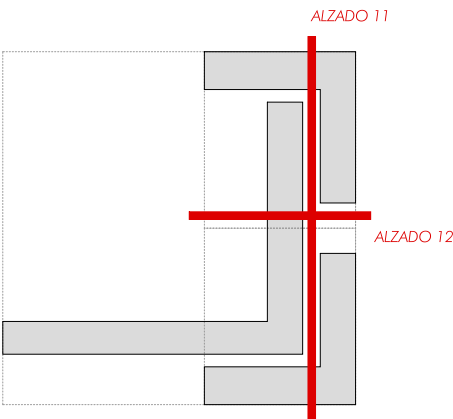
REV. 00
ES. DIN-A3
1/400



ALZADO 11



ALZADO 12



PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

EMPLAZAMIENTO

UNIDAD BASICA L23

PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/SI,IV/SI,XI/SI,XIX/SI

SISTEMAS GENERALES ARS3

PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

PROMOTOR

RESIDENCIAL PROA S.L.

AVANTESPACIA

ABAIGAR

ARQUITECTURA

DIEGO FERNANDEZ VIDAURRE

ALFONSO ORUETA JANNONE

JAIME SUESCUN SANCHEZ

GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI

SILVIA MINGARRO CUARTERO

SANTIAGO IRIBARREN SANTESTEBAN

MIKEL ZABALA IRAURGUI

PLANO

ALZADOS ORIENTATIVOS

ALZADOS 11-12

FECHA

2025-10

REF.

X00 ALZADOS ORIENTATIVOS.dwg

El presente es un documento de trabajo y no debe ser utilizado para la toma de decisiones sin la aprobación del autor. Si se utilizara sin la aprobación del autor, el usuario se responsabiliza de los daños y perjuicios que se deriven de su uso.

mt
al
S
S
S

04.5

REV. 00

ES. DIN-A3

1/400