PROMOTOR:

Iruña Palace S.A.

EQUIPO REDACTOR:

LParq
arquitectura y urbanismo

MPPEAUP PRIMER ENSANCHE

Parcela 235 Polígono 2

Unidad Básica 237 del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección del Primer ensanche de Pamplona/Iruña

FASE: APROBACIÓN INICIAL

DICIEMBRE 2025

19/01/2026 09:12:35
GARBIÑE BUENO ZABALZA
Original firmado electrónicamente

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA. 1

1 OBJETO EL EXPEDIENTE 2

2 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR 2

3 CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO 3

4 ÁMBITO. 4

5 MARCO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN LEGAL 4

6 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO 5

6.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PAMPLONA 5

6.2 PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN DEL PRIMER ENSANCHE DE PAMPLONA/IRUÑA 8

7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. 14

7.1 ANTECEDENTES 14

7.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA 18

8 VALORACIÓN DE LOS DEBERES ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 21

8.1 USO PORMORMENORIZADO COMPATIBLE 21

8.2 INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DERIVADO DE LA OCUPACIÓN DEL PATIO 22

8.3 FORMA DE CUMPLIR ESTOS DEBERES. 24

9 CONCLUSIÓN 25

ANEXOS 27

B. NORMATIVA URBANÍSTICA 35

C. PLANOS 41

D. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 43

E. PROGRAMA Y PLAZOS DE EJEUCIÓN 45

F. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 47

A.MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1 OBJETO EL EXPEDIENTE

El objeto del expediente es la tramitación de una Modificación Puntual del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección (MPPEAUP) del Primer Ensanche en el ámbito de la Parcela 235 Polígono 2, perteneciente a Unidad Básica 237 del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección del Primer ensanche de Pamplona/Iruña. Esta Modificación tiene por objeto el cambio de la modificación de la alineación máxima interior en plantas elevadas y, consecuente, la ocupación del patio interior.

2 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

El documento se redacta por encargo de Iruña Palace S.A. propietarios del inmueble, al equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto, Socio Director de LParq.

Mikel Zabalza Zamarbide, Arquitecto Área Urbanismo LParq.

Ruth Marín Lorente, Arquitecta Área Urbanismo LParq.

3 CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO.

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

En ella se recoge de manera resumida la información y los antecedentes de la actuación.

Se realiza una descripción y justificación de la modificación propuesta.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA.

La normativa incluye una expresa indicación de las determinaciones modificadas respecto a la normativa vigente.

C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

La documentación gráfica se divide en 2 tipos de planos en atención a su contenido:

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Relación de planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I-1	SITUACIÓN	E: 1/10.000	R00	DICIEMBRE 2025
I-2	EMPLAZAMIENTO	E:1/2.000	R00	DICIEMBRE 2025
I-3	ALINEACIONES ACTUALES	E:1/500	R00	DICIEMBRE 2025

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O-1	ALINEACIONES PROPUESTAS	E:1/200	R00	OCTUBRE 2025

D. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

E. PROGRAMA Y PLAZOS DE EJEUCIÓN

F. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4 ÁMBITO.

El ámbito en que se formula la MPPEAUP es la parcela 235 del Polígono 2 de Pamplona, perteneciente a la Unidad Básica 237 del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección del Primer ensanche de Pamplona/Iruña.

> *"En jurisdicción de Pamplona, casa con jardín, señalada con el número siete de la calle del General Chinchilla, de esta ciudad de Pamplona, con tres fachadas, la principal a dicha calle lateral, izquierda saliendo a la calle Padre Moret y la posterior al jardín perteneciente a la casa, que llega hasta la calle del Marqués de Rozalejo. Por su lado derecho es medianera la casa y solar descubierto correspondiente a esta última, señalada con el número 6 del Marqués de Rozalejo, correspondiendo dicho solar descubierto al número cinco correlativo de las fachadas de la calle del General Chinchilla. La casa y jardín miden una superficie de seiscientos quince metros cuadrados y noventa y cuatro decímetros.*
>
> *Siendo la superficie cubierta de trescientos ochenta y ocho metros treinta y ocho decímetros cuadrados; la de los patios interiores de cuarenta y tres metros cuadrados, veinticinco decímetros y la del jardín, ciento ochenta y cuatro metros. Inscripción al tomo 489 Archivo, libro 299 del Ayuntamiento de Pamplona, Folio 14, finca número 18.007, Inscripción 2ª."*

El edificio está declarado como Bien de Interés Cultural y se incluye en el Catálogo del Plan Municipal de Pamplona con Grado 3. Además, el magnolio ubicado en el patio del edificio está protegido.

5 MARCO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN LEGAL

El documento se presenta al amparo de lo establecido en el Art. 76.2 del DFL 1/2017, vigente Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), en el que se regula la posibilidad de modificar el planeamiento.

> ***Artículo 76. Revisión y modificación del planeamiento.***
> *1. Se entiende por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento revisado por el nuevo.*
> *2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General Municipal.*

El Art.77.6 establece el procedimiento para la modificación de las determinaciones urbanísticas en Suelo Urbano.

> ***Artículo 77. Procedimiento.***
> *6. La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana*

En este caso se plantea como una Modificación Puntual del PEAUP del primer Ensanche.

El artículo 78 contempla la posibilidad de que se pueda modificar el planeamiento a instancias de una iniciativa particular.

La presente MPPEAUP se limita a la modificación de la alineación máxima interior establecida por el PEAUP del primer ensanche y, consecuente, la ocupación del patio interior, incrementando la edificabilidad dentro del marco establecido por la normativa del PEAUP (ver apartado siguiente).

Conforme al artículo 49.3.a, se trata de la modificación de una determinación de ordenación urbanística pormenorizada:

Artículo 49. Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.
3. Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos, las siguientes:
a) La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.

6 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO

6.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PAMPLONA

El Plan Municipal de Pamplona fue aprobado en el año 2002 y revisado en el año 2007 para su adecuación a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En él se establece la regulación urbanística de Pamplona y, por lo tanto, la del Primer Ensanche.

El Primer Ensanche, donde se ubica el objeto de esta MPPEAUP, conforma la Zona de Ordenación Remitida 2 (Z.O.R.- 2) de la Unidad Integrada XV, que se define como una zona en la que se prevé una reforma interior mediante planeamiento pormenorizado que la ordene y regule.

Se trata de un bien presente en el Catálogo del Plan Municipal cuya ficha se adjunta:

Ayuntamiento de Pamplona

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

Denominación MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA

XV 12

Tipo	Edificio	M.
Situación	Gral. Chinchilla, 7	
Autor	Angel Goicoechea	
Fecha	1899	
Reformas	Rehabilitación completa	
Uso original	Viviendas	
Uso actual	Oficinas.	
Propiedad	Mancomunidad de Aguas	

Referencias documentales y bibliográficas

IPGN. 5362-12

A. Orbe, *Arquitectura y...* p. 108-109

CMN V*** p. 532-533

Fotografía Dic-97
Planos

Conservación 1

Protección complementaria

BIC

OM 11-11-1983

BOE 12-12-1983

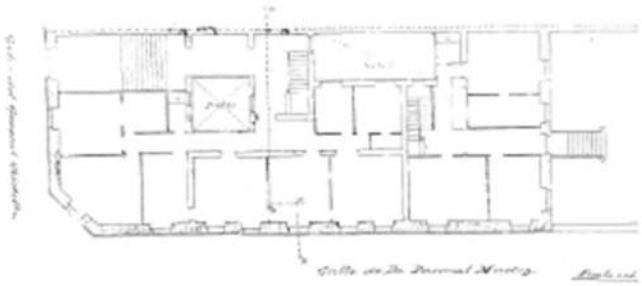
Elementos de interés

Exterior: Puerta de acceso.

Interior: Escalera

Catastro 2/235 Ref. D. 5-6

Sup. parcela	628.00
Sup. ocupada	439.00
Sup. libre	189.00
Sup. construida	2.116.00



Vinculación urbanística

Catalogación Gr. 3

Ayuntamiento de Pamplona

Plan Municipal de Pamplona. TEXTO REFUNDIDO
Aprobación Definitiva: Acuerdo C.O.T. 16/12/02
Catálogo

Denominación MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA

XV
12

Descripción

Edificio con los exteriores de ladrillo en los que se reparten ordenadamente balcones y miradores, éstos formando el chaflán y en la fachada del jardín. El ladrillo adquiere gran importancia tanto como material constructivo como elemento de decoración.

Destaca el conjunto de la puerta, con abertura adintelada con molduras que dibujan rasgos de arco conopial. La parte superior de la puerta está decorada con una red de rombos de tradición mudéjar. Estos motivos se repiten en las fachadas.

Es el único ejemplar neomudéjar de la arquitectura de Pamplona.

Elementos de interés: Zócalos de piedra, alféizares y dinteles de piedra, balcones, miradores, alero...

Referencias

VV.AA., *Catálogo Monumental de Navarra, vol. V****, Pamplona 1997, p. 532-533

A. Orbe Sivatte, *Arquitectura y urbanismo en Pamplona a finales del siglo XIX y comienzos del XX*, Pamplona 1985, p. 108-109

Determinaciones particulares

Conservación elementos compositivos de la fachada: estructura, construcción y ornamentación.

Conservación de portada de acceso.

Debe mantenerse la situación y trazados originales de la escalera principal, así como sus elementos ornamentales (especialmente las barandillas de forja).

Protección complementaria

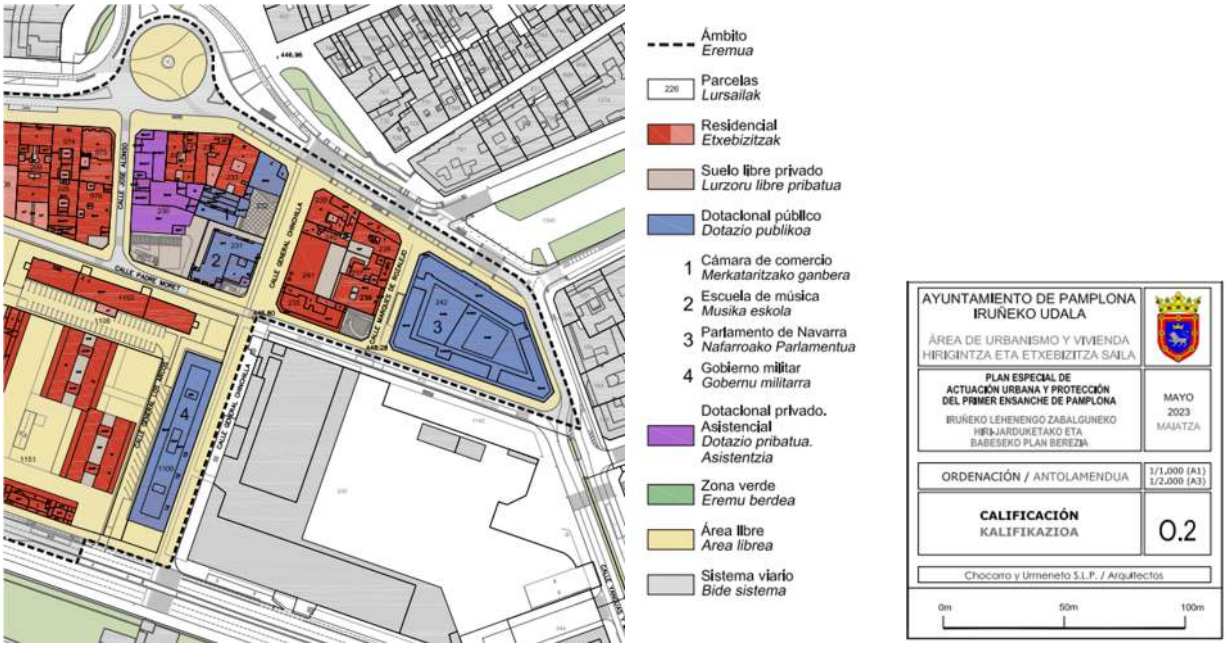
Vinculación urbanísticas

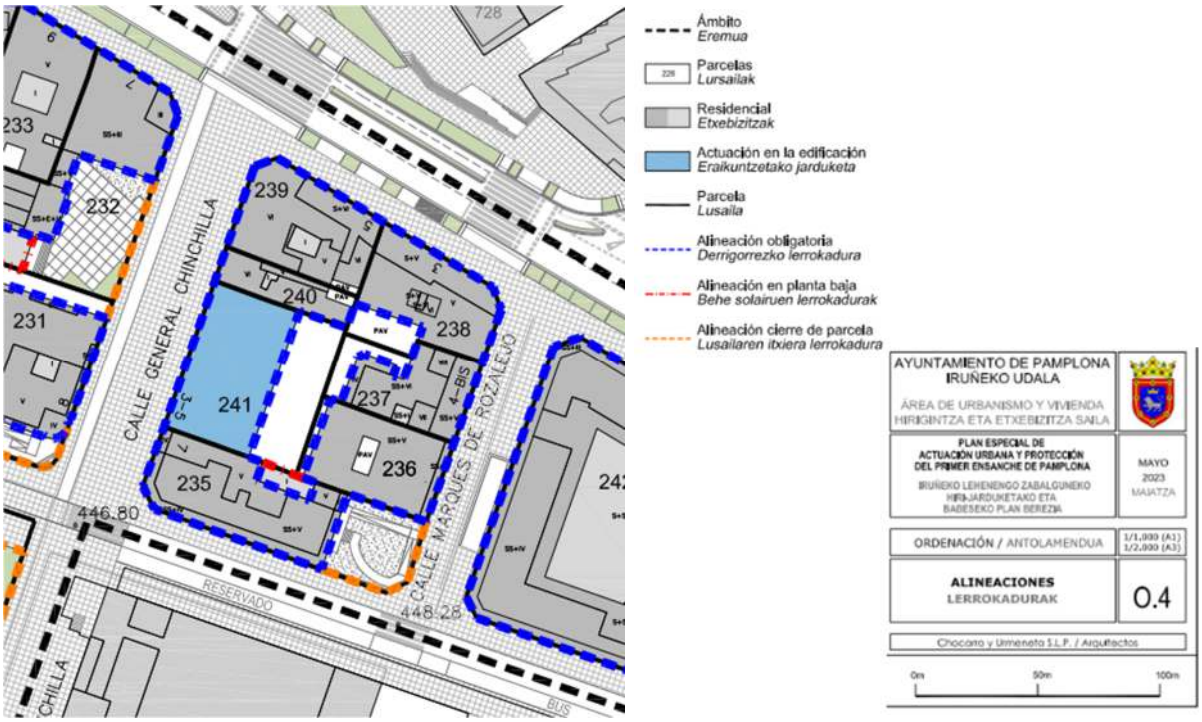
Catalogación

Gr.3

6.2 PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN DEL PRIMER ENSANCHE DE PAMPLONA/IRUÑA

El 5 de abril de 2023, por acuerdo del Ayuntamiento de Pamplona se aprueba definitivamente el Plan Especial de Actuación Urbana y Protección del Primer ensanche de Pamplona/Iruña que se publica el 28 de julio de 32023 en El BON nº 156. La parcela objeto de la MPPEAUP pertenece a la Unidad Básica 237 y tiene asignado el uso residencial y las alineaciones que se grafían.





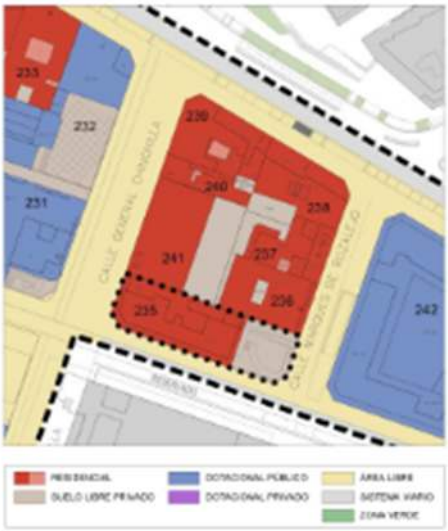
Para la parcela 2035 del polígono 2, perteneciente a la Unidad básica 237 este instrumento de desarrollo establece las determinaciones pormenorizadas en el art.62 que se adjunta:

Art. 62. Unidad Básica 237 – Parcela 235 Polígono 2

UNIDAD BÁSICA 237	
PARCELA 235 POLÍGONO 2	

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO	
Localización:	Calle General Chinchilla 7
Año de construcción:	1899
Superficie de parcela:	627,12 m²
Ocupación de parcela:	409,97 m²
Libre:	217,15 m²
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	
Clasificación:	Suelo urbano consolidado
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
Determinaciones de ordenación:	
Calificación. Uso pormenorizado:	Residencial Colectivo
Calificación. Usos detallados:	Los establecidos en la normativa general
Parcelario:	Actual
Edificabilidad:	Actual construida
Alineación de la edificación:	Las establecidas en el plano O.4 Alineaciones
Altura máxima de la edificación:	Actual
Número máximo de plantas:	Actual. SS+B+3+BC (Ver esquema de la edificación)
Protección de la edificación:	Grado 3
Protección de jardines y cercas:	Se protege el jardín de acceso, la cerca y el árbol existente (Magnolio)

Determinaciones de gestión:	
Tipo de actuación:	Actuación edificatoria
Ejecución de la unidad	Proyecto de obras
Actuaciones en la edificación:	Actuaciones de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración y demolición parcial

CALIFICACIÓN	ALINEACIONES
	

NORMATIVA PARTICULAR

A fecha de septiembre de 2020, el edificio alberga las oficinas de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

La Modificación del Plan Municipal de Pamplona en la parcela 235 del polígono 2 de la UI XV (Ensanche) y en la parcela 965 del polígono 1 de la UI VIII (Casco viejo) aprobada definitivamente, prevé el traslado de la Sede de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona al antiguo Convento de las M.M. Salesas (calle Rincón de la Aduana 8-12 del Casco Viejo) y el cambio de uso a residencial de la parcela de la sede actual de la Mancomunidad.

Las actuaciones serán las reguladas en la Modificación del Plan Municipal de Pamplona sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección:

- **Clasificación:** suelo urbano consolidado.
- **Calificación:** Se modifica el uso dotacional público (oficinas de la Mancomunidad) para que vuelva a tener su uso original residencial. El uso residencial colectivo en plantas elevadas y comercio en planta baja admitirá como uso compatible el uso comercial en todas las plantas.
- **Superficie construida y volumen**: Los parámetros de edificabilidad están definidos por las alineaciones y alturas actuales de la edificación afectada por el cambio de uso. Se consolida el edificio existente manteniendo el volumen y las superficies construidas actuales. Las obras que se realicen no supondrán incremento o modificación del volumen del edificio salvo para mejorar las condiciones de accesibilidad y habitabilidad, pero siempre respetando los elementos protegidos en el catálogo.

- **Conservación, reforma y sustitución:** Se contemplan actuaciones de conservación y reforma interior del edificio existente como la sustitución de sus elementos. Se trata de mantener y conservar todo lo que técnicamente resulte factible, redistribuir la superficie de cada planta como viviendas cumpliendo los criterios de habitabilidad y sustituir algunos elementos para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio. No se prevén dificultades en la intervención porque el edificio era en su origen residencial y se considera que es el uso que mejor se adecua al edificio (estructura, distribución, huecos de fachada…)

- **Los espacios no edificados:** El espacio no edificado será de propiedad y uso privado, siendo el acceso al uso comercial de la planta baja desde la calle Marqués de Rozalejo. Este espacio no edificado podrá entenderse como una prologación del uso de la planta baja (terraza de restaurante/bar, exposiciones…). El Magnolio deberá mantenerse ya que se trata de un elemento catalogado.

  El jardín/espacio no edificado y la verja de cierre están catalogados por lo que deberán mantenerse.

- **Aparcamientos**: No parece viable realizar aparcamientos en sótano.

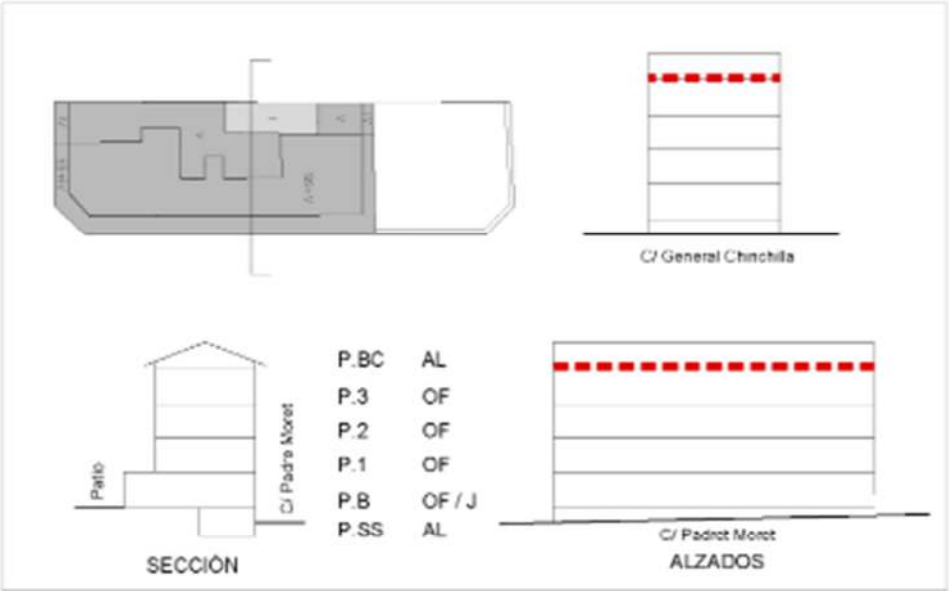
- **Gestión:** Al tratarse de un único propietario, no serán necesarias operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

- **Obras de urbanización:** Al tratarse de un suelo urbano consolidado, que cuenta con todos los servicios, y como los nuevos usos no suponen ampliación o refuerzo de las infraestructuras existentes, no será necesario realizar obras de urbanización.

La intervención que se plantee deberá ser informada favorablemente por la Dirección General de Cultura – Institución Príncipe de Viana.

Será de aplicación el Catálogo de protección de la edificación.

ESQUEMA EDIFICACIÓN. Nº de plantas y usos actuales (CARÁCTER INFORMATIVO)



VIV: VIVIENDA	TR: TRASTERO	T: TERRAZA
OF: OFICINA	ALM: ALMACÉN	J: JARDÍN
LC: LOCAL COMERCIAL	INS: INSTALACIONES	BAR: BAR
APARC: APARCAMIENTO / GARAJE	ESC: ESCALERA	REST: RESTAURANTE

El PEAUP del Primer Ensanche también lo recoge como edificación catalogada en grado 3.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN DEL PRIMER ENSANCHE. PAMPLONA / IRUÑA
Catálogo

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	E.15

Protección:	***Grado 3***

MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA

Tipo:	Edificio
Situación:	C/ Gral. Chinchilla, 7
Autor:	Angel Goicoechea
Fecha:	1899
Uso original:	Viviendas
Uso actual:	Oficinas MCP. Previsto cambio de uso a viviendas.
Propiedad:	Privada

Catastro:	2/235
Sup. parcela:	628.00 m^2
Sup. ocupada:	439.00 m^2
Sup. libre:	189.00 m^2
Sup. construida:	2.116.00 m^2

Protección complementaria:		Edificio declarado Bien de Interés Cultural (Orden Ministerial 11/11/1983. Publicado en BOE 12/12/1983)
Elementos de interés	**Exterior:**	– Fachada – Zócalos de piedra – Puerta principal – Balcones – Miradores – Alféizares y dinteles de piedra – Alero – Patio y cerca
	Interior:	– Escalera

Referencias documentales y bibliográficas:	– IPGN. 5362-12 – A.Orbe, Arquitectura y... p. 108-109 – CMN V*** p. 532-533 – VV.AA., Catálogo Monumental de Navarra, vol. V***, Pamplona 1997, p. 532-533 – A. Orbe Sivatte, Arquitectura y urbanismo en Pamplona a finales del siglo XIX y comienzos del XX, Pamplona 1985, p. 108-109

73

Descripción:

Edificio con los exteriores de ladrillo en los que se reparten ordenadamente balcones y miradores, éstos formando el chaflán y en la fachada del jardín. El ladrillo adquiere gran importancia tanto como material constructivo como elemento de decoración.

Destaca el conjunto de la puerta, con abertura adintelada con molduras que dibujan rasgos de arco conopial. La parte superior de la puerta está decorada con una red de rombos de tradición mudéjar. Estos motivos se repiten en las fachadas.

Es el único ejemplar neomudéjar de la arquitectura de Pamplona.

Elementos de interés: Zócalos de piedra, alféizares y dinteles de piedra, balcones, miradores, alero...

Fotografía Dic. 1997

Determinaciones particulares:

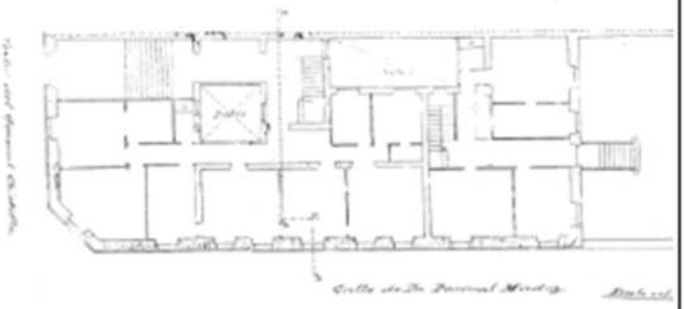
Conservación elementos compositivos de la fachada: estructura, construcción y ornamentación.

Conservación de portada de acceso.

Debe mantenerse la situación y trazados originales de la escalera principal, así como sus elementos ornamentales (especialmente las barandillas de forja).

Conservación del patio y la cerca.

Cualquier intervención deberá contar con autorización de la Dirección General de Cultura – Institución Príncipe de Viana.

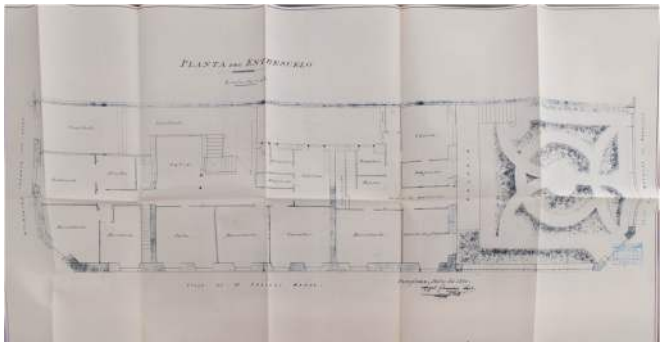


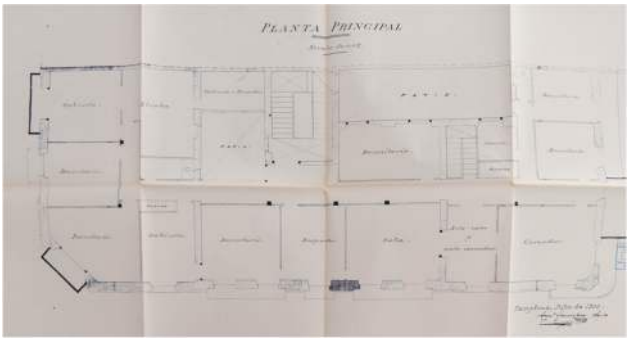
7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

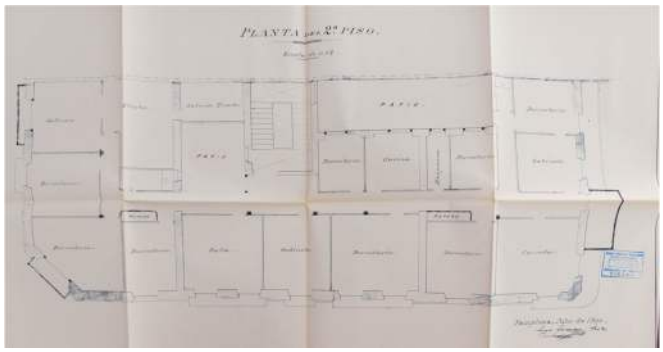
7.1 ANTECEDENTES

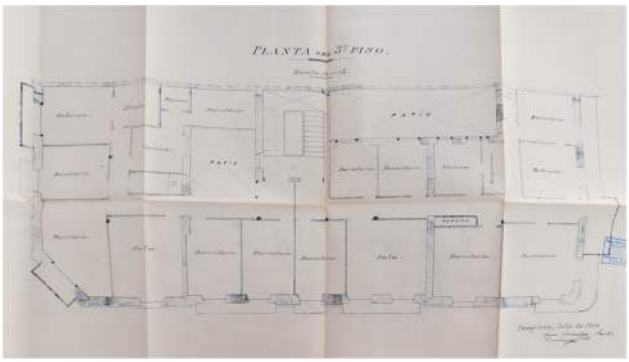
EDIFICIO (1899): El edificio ubicado en la parcela 235 el polígono 2 de Pamplona es conocido como Casa Abaigar. Fue construido en 1899 y proyectado por el arquitecto pamplonés Ángel Goicoechea Lizarraga. La construcción es de estilo neomudéjar y queda descrito en la ficha del catálogo incorporada al apartado anterior.

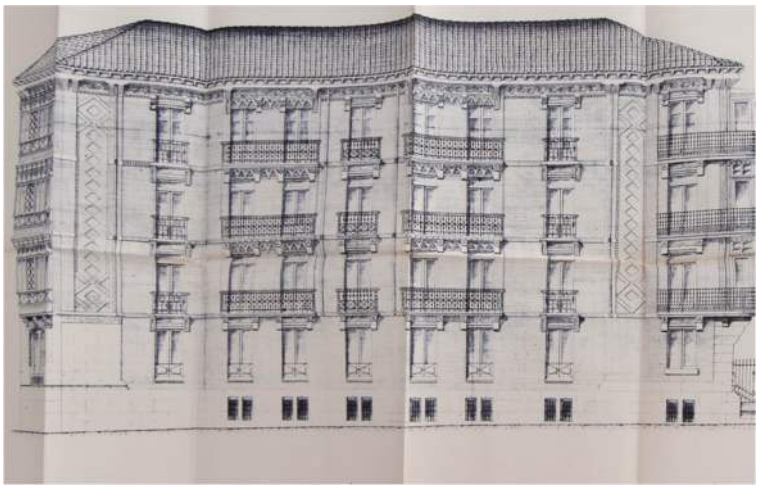
La edificación consta de semisótano, planta baja, tres plantas elevadas y una entrecubierta y dispone de un pequeño patio interior en la propia parcela.









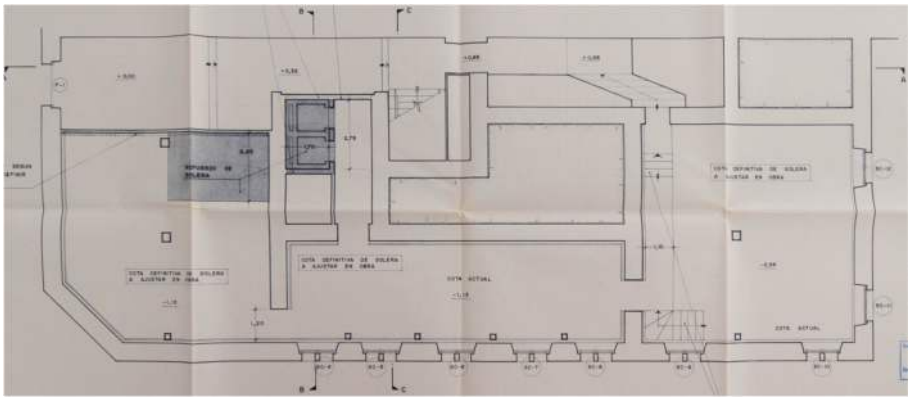


REFORMA (1985): El arquitecto Manuel Sagastume, realiza en 1985 un proyecto de Rehabilitación integral del edificio. Este proyecto global constaba de dos proyectos:

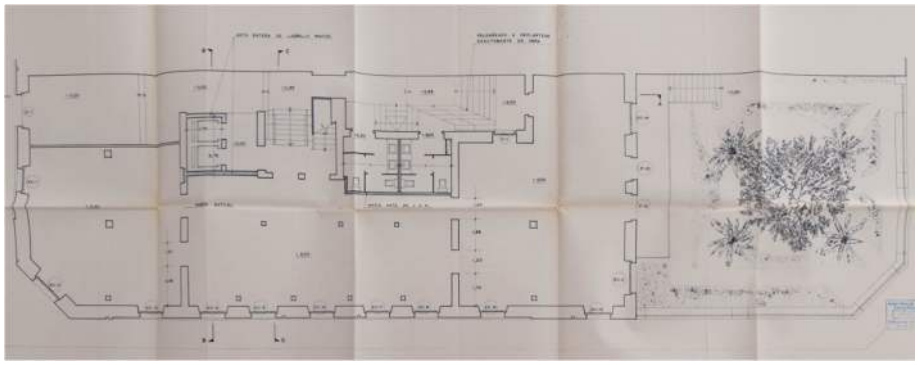
El primer proyecto tratará de la consolidación del edificio como tal, recuperando la consistencia estructural del mismo tanto vertical como horizontal así como todos los aspectos exteriores del edificio dentro de su caracter monumental.

El segundo proyecto tratará de la adecuación y recalificación funcional del edificio para el uso dotacional público de la Mancomunidad de Aguas de la Comarca de Pamplona.

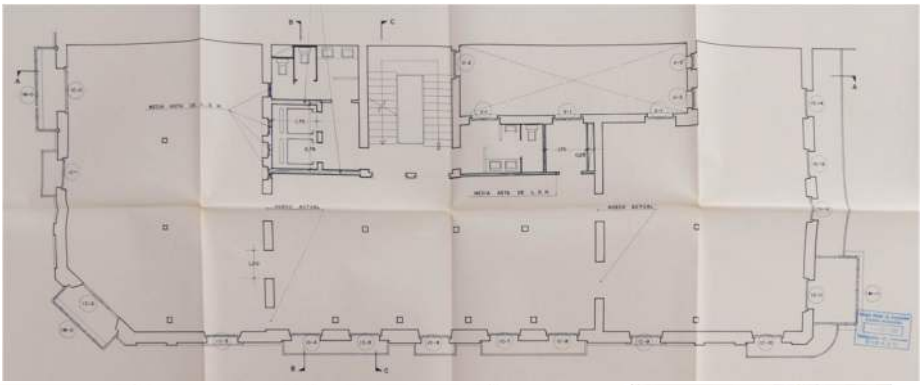
Extracto de la memoria del proyecto de 1985



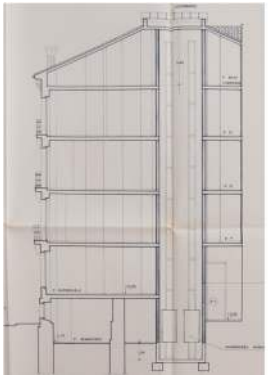
Planta sótano proyecto 1985

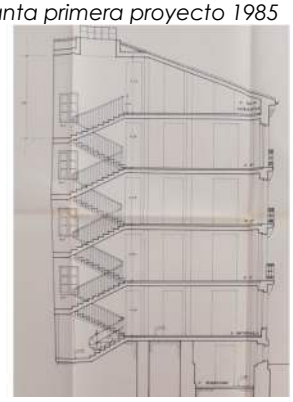


Planta baja proyecto 1985



Planta primera proyecto 1985





Alzados y secciones del proyecto de 1985

La memoria concluye respecto al edificio:

La singularidad monumental y patrimonial del edificio está definida en el volumen envolvente exterior y en todas sus pormenorizaciones, huecos y detalles. Igualmente considero que el volumen tiene una relación directa con el jardín adosado, formando entre los dos una unidad homogénea e indivisible.

En su interior, existen dos patios, uno de luces de manzana, respetable precisamente por ello, no por su valor tipológico, y el segundo de ventilación de los aseos y cocinas en esa parte. No aporta ningún valor al edificio ni representa en sí mismo un bién conservable por sus características.

La escalera, al estar centrada en la planta es recuperable como tal para usos actuales. Si a esto añadimos el objetivo de identificar el edificio con su estado originario, es deseable que este nucleo vertical permanezca en su misma ubicación.

Extracto de la memoria del proyecto de 1985

En este extracto de la memoria del proyecto de rehabilitación queda clara que la importancia del patio se limita a su mera función como patio de luces.

Las actuaciones, que descartaron la demolición y vaciado total de edificio, sí que garantizaban la adecuación estructural y funcional. Respecto a la estructura se eligió plantear una nueva cimentación y como consecuencia una nueva estructura:

> La causa determinante del sistema elegido ha sido el no poder confiar en la cimentación actual, lo cual nos ha conducido a plantear una nueva cimentación y, como consecuencia, una nueva estructura que, además de producir un mayor monolitismo y por tanto una acción gravitatoria global del edificio más uniforme sobre el terreno que los sustenta, está diseñada para cubrir otra serie de efectos.

El tipo de estructura elegida fue pórticos de hormigón armado con forjados de losa aligerada y para los ascensores se diseñó un sistema estructural exento e independiente:

> Finalmente, el sistema estructural se plantea exento e independiente, de tal forma que esta acción no repercuta en otras partes o elementos y, por otra parte, para poder expresar más contundentemente la modernidad de la acción.
>
> El resto de acciones constructivas se consideran menores y serán ejecutadas con técnicas de restauración, recuperación, sustitución o nueva realización según lo exija cada elemento o unidad constructiva.

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO (2015): en septiembre de 2015 se aprueba la Modificación del Plan Municipal de Pamplona en la parcela 235 del polígono 2 de la Unidad Integrada XV (Ensanche) y en la parcela 865 del polígono 1 de la Unidad Integrada VIII (Casco viejo).

Esta Modificación tiene por objeto permitir el traslado de la Sede de la Mancomunidad de la Comarca (MCP) de Pamplona (situada en el edificio de la calle General Chinchilla 7 del Primer Ensanche) al antiguo Convento de las M.M. Salesas (ubicado en la calle Rincón de la Aduana 8-12 del Casco Viejo) y el cambio de uso a residencial de la Parcela 235.

SUBASTA (2024): Con fecha 28 de octubre de 2024, la Comisión Permanente de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, por delegación de la Asamblea General, acordó aprobar el expediente de enajenación de la anterior sede de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, el edificio de General Chinchilla, 7, y proceder a la subasta del mismo. Con fecha 22 de septiembre de 2025, la Comisión acuerda adjudicar la subasta del inmueble a la empresa Iruña Palace S.A.

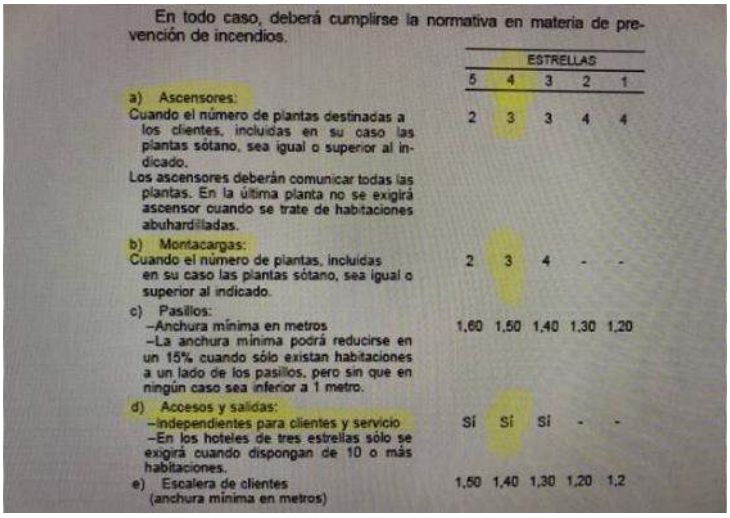
7.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta de la presente MPPEAUP se limita a a la modificación de la alineación máxima interior, establecida por el PEAUP del primer ensanche y la consecuente ocupación del patio interior, incrementando la edificabilidad dentro del marco establecido por la normativa del PEAUP en su artículo 30 y por el apartado 2 del art 63 del TRLFOTU, al tratarse de una actuación necesaria para garantizar la accesibilidad del inmueble.

Una vez adquirida la parcela la propiedad, esta quiere destinarlo a un uso hotelero, que se encuentra admitido para el RESIDENCIAL COLECTIVO dentro de los usos detallados en la normativa general del Plan Municipal al que se remite el Art.14 Régimen de Usos de la normativa del PEAUP.

Para la adecuación a este uso del inmueble concurren diversas exigencias normativas de accesibilidad, en concreto respecto al número de escaleras y ascensores, requiriendo un número superior al actual en el inmueble, en concreto:

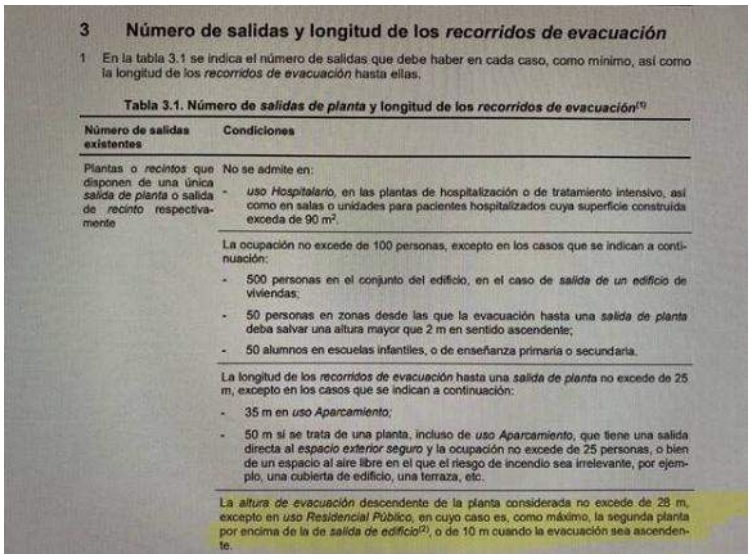
_ CATEGORIA HOTELERA DE 4* (DECRETO FORAL 146/2005, DE 26 DE DICIEMBRE, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los establecimientos hoteleros en la Comunidad Foral de Navarra, que exige accesos y ascensores independientes de clientes y servicios.



En todo caso, deberá cumplirse la normativa en materia de prevención de incendios.

	ESTRELLAS				
	5	4	3	2	1
a) Ascensores: Cuando el número de plantas destinadas a los clientes, incluidas en su caso las plantas sótano, sea igual o superior al indicado. Los ascensores deberán comunicar todas las plantas. En la última planta no se exigirá ascensor cuando se trate de habitaciones abuhardilladas.	2	3	3	4	4
b) Montacargas: Cuando el número de plantas, incluidas en su caso las plantas sótano, sea igual o superior al indicado.	2	3	4	-	-
c) Pasillos: –Anchura mínima en metros –La anchura mínima podrá reducirse en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un lado de los pasillos, pero sin que en ningún caso sea inferior a 1 metro.	1,60	1,50	1,40	1,30	1,20
d) Accesos y salidas: –Independientes para clientes y servicio –En los hoteles de tres estrellas sólo se exigirá cuando dispongan de 10 o más habitaciones.	Sí	Sí	Sí	-	-
e) Escalera de clientes (anchura mínima en metros)	1,50	1,40	1,30	1,20	1,2

- CTE-SI Seguridad en caso de incendio: En este caso por la altura de evacuación. Según la Tabla 3.1 Número de salidas en Residencial Público, si el edificio tiene más de B+II son necesarias dos salidas de planta, es decir, dos escaleras.



3 Número de salidas y longitud de los *recorridos de evacuación*

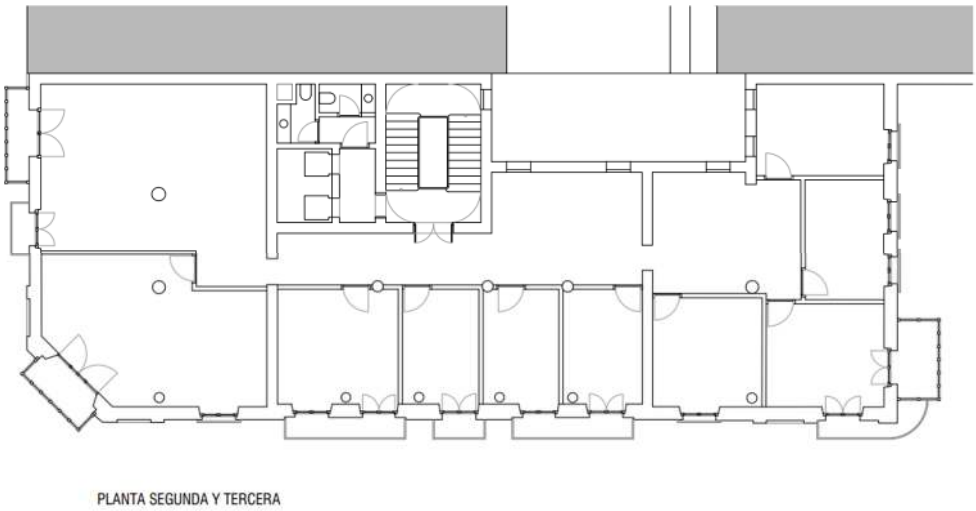
1 En la tabla 3.1 se indica el número de salidas que debe haber en cada caso, como mínimo, así como la longitud de los *recorridos de evacuación* hasta ellas.

Tabla 3.1. Número de *salidas de planta* y longitud de los *recorridos de evacuación*(1)

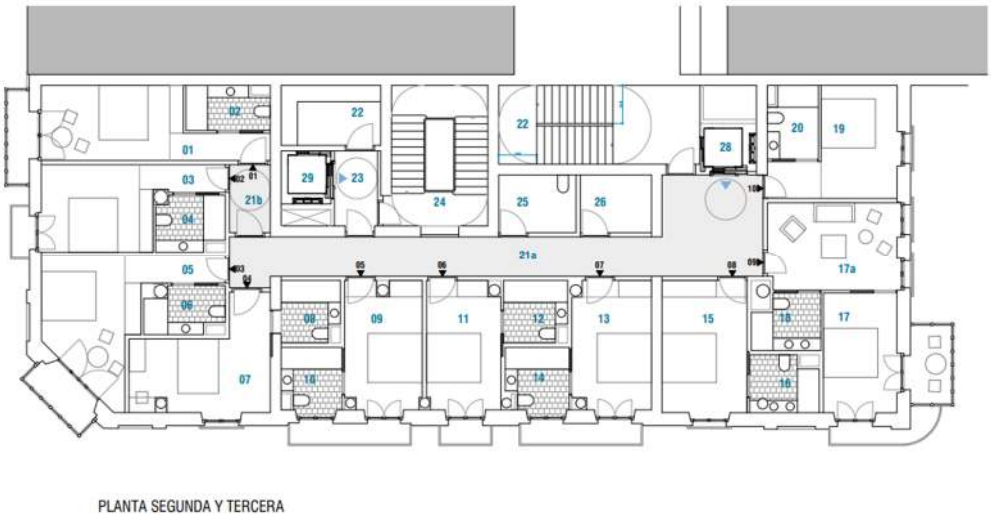
Número de salidas existentes	Condiciones
Plantas o *recintos* que disponen de una única *salida de planta* o salida de *recinto* respectivamente	No se admite en: - *uso Hospitalario*, en las plantas de hospitalización o de tratamiento intensivo, así como en salas o unidades para pacientes hospitalizados cuya superficie construida exceda de 90 m².
	La ocupación no excede de 100 personas, excepto en los casos que se indican a continuación: - 500 personas en el conjunto del edificio, en el caso de *salida de un edificio* de viviendas; - 50 personas en zonas desde las que la evacuación hasta una *salida de planta* deba salvar una altura mayor que 2 m en sentido ascendente; - 50 alumnos en escuelas infantiles, o de enseñanza primaria o secundaria.
	La longitud de los *recorridos de evacuación* hasta una *salida de planta* no excede de 25 m, excepto en los casos que se indican a continuación: - 35 m en *uso Aparcamiento*; - 50 m si se trata de una planta, incluso de *uso Aparcamiento*, que tiene una salida directa al *espacio exterior seguro* y la ocupación no excede de 25 personas, o bien de un espacio al aire libre en el que el riesgo de incendio sea irrelevante, por ejemplo, una cubierta de edificio, una terraza, etc.
	La *altura de evacuación* descendente de la planta considerada no excede de 28 m, excepto en *uso Residencial Público*, en cuyo caso es, como máximo, la segunda planta por encima de la de *salida de edificio*(2), o de 10 m cuando la evacuación sea ascendente.

Para la ubicación de estos nuevos elementos, requeridos por las distintas normativas para garantizar la accesibilidad del inmueble (escalera y ascensores), al igual que se hizo el proyecto de rehabilitación de 1985, referenciado en el apartado correspondiente de este documento, se descartan actuaciones de demolición de la estructura actual, incluida la de hormigón que se realizó en 1985, planteando elementos independientes y minimizando así la afección a la edificación actual, por la seguridad estructural del inmueble y la protección del conjunto.

Se propone la ubicación de estos elementos, escalera y ascensores en el actual patio de luces, dado que la nueva distribución que se plantea no se requiere este patio y el mismo sólo da servicio a la parcela 237. Se adjunta imagen de las plantas del estado actual y reformado a nivel de anteproyecto (distribución orientativa no vinculante).

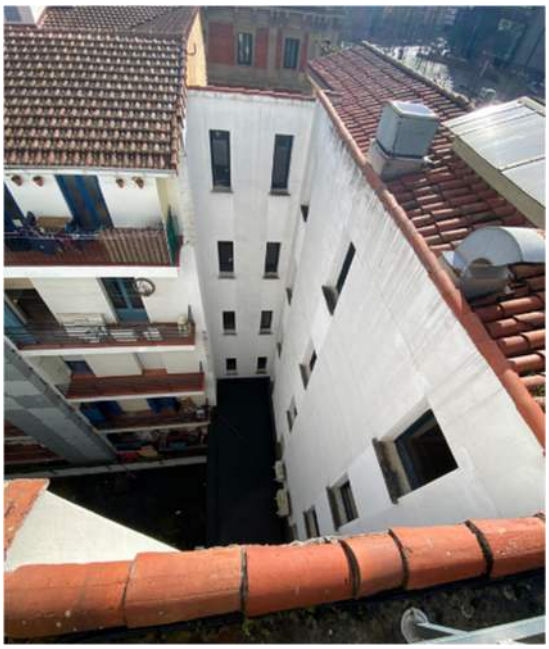


Planta actual



Planta propuesta no vinculante

Este patio de luces o interior, según la definición del Art. 92 del PEAUP, se practicó exclusivamente para proporcionar iluminación y ventilación a distintas estancias de la vivienda original, y tal como se describe en la memoria del proyecto de 1985 no tiene ningún valor tipológico, cumpliendo sólo con su función de iluminación y ventilación.



Fotos actuales de patio de luces

La modificación planteada de la alineación interior puede realizarse como una Modificación Puntual del PEAUP del Primer Ensanche.

Esta modificación supone el correspondiente incremento de superficie construida por la ocupación del patio en plantas elevadas, permitido por la normativa anteriormente citada, y por la normativa particular del PEAUP para esta parcela, al requerirse para la mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad del inmueble:

> ***"Superficie construida y volumen:*** *Los parámetros de edificabilidad están definidos por las alineaciones y alturas actuales de la edificación afectada por el cambio de uso. Se consolida el edificio existente manteniendo el volumen y las superficies construidas actuales. Las obras que se realicen no supondrán incremento o modificación del volumen del edificio salvo para mejorar las condiciones de accesibilidad y habitabilidad, pero siempre respetando los elementos protegidos en el catálogo."*

Tal como establece el Art.30.3. dado que la MPPEAUP afecta a un bien de Patrimonio Cultural protegido, este documento requiere de informe favorable de la Dirección General de Cultura – Institución Príncipe de Viana. Desde el equipo redactor se ha realizado una consulta previa a esta institución, desde la que se ha transmitido su conformidad con el planteamiento presentado, entendiendo que el patio carece de interés y que la alineación continua es más coherente con el conjunto edificatorio que la retranqueada actual por el patio.

8 VALORACIÓN DE LOS DEBERES ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

8.1 USO PORMORMENORIZADO COMPATIBLE

De acuerdo con el artículo 15 del PEAUP, "Cambio o modificación de los usos pormenorizados":

1. El cambio o modificación de los usos pormenorizados compatibles, así como la implantación de nuevos usos compatibles, requerirá la previa justificación de su adecuación a lo regulado en el capítulo 2 del Título 2 de esta normativa y se tramitará junto con la licencia de obras y/o actividad.

2. Las actuaciones que conlleven cambio o modificación de los usos pormenorizados constituirán Actuaciones de Dotación debiendo cumplir las cesiones establecidas en el artículo 34 de esta normativa.

Todos los cambios de usos pormenorizados estarán sometidos a la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación.

3. Las actuaciones que conlleven cambio o modificación de los usos detallados no constituirán Actuaciones de Dotación.

4. La modificación de usos dotacionales de carácter pormenorizado se regularán conforme a lo establecido en el Plan Municipal.

La propuesta es cambiar el uso pormenorizado de la parcela por otro compatible (uso residencial colectivo por uso residencia eventual (hotelero), a efectos del PEAUP **constituye una actuación de dotación que se tramitará con la Licencia de obras.**

VRS Uso residencia eventual

Normalmente en los Planes Generales Municipales está regulada la compatibilidad de usos pormenorizados. El valor residual de este uso se asemeja en la hipótesis con el valor de mejor uso, este caso con el uso residencial colectivo libre.

Por tanto, si el VRS uso residencia eventual= VRS uso residencial colectivo libre.

Normativa urbanística PEAUP del Primer Ensanche

Art. 37. Coeficientes de homogeneización de la normativa urbanística

USOS COEFICIENTES
Residencial colectivo
Libre 3,50
VPO 1,00
VPT 1,32
Comercial y oficinas en planta baja 5,00
Comercial y oficinas en plantas elevadas 3,50
Dotacional 1,00
Suelo libre privado 0,20

Los coeficientes de usos y tipologías asignados por el PEAUP obedecen a la relación entre los valores de mercado de los diferentes usos respecto del uso Vivienda de Protección Oficial al que se le asigna el coeficiente de valor 1.

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO DERIVADO DEL CAMBIO DE USO PROMENORIZADO COMPATIBLE

No hay incremento de aprovechamiento por el cambio de uso.

RESERVA DE DOTACIONES DERIVADO DEL CAMBIO DE USO PROMENORIZADO COMPATIBLE

Art. 35. Reserva de espacios dotacionales y de servicios

No hay incremento de reserva de espacios dotacionales y de servicios por el cambio de uso.

8.2 INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DERIVADO DE LA OCUPACIÓN DEL PATIO

La ocupación del patio interior supone un incremento de la superficie construida del edificio y un incremento de su volumen, que lleva a un incremento de edificabilidad.

CALCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

El patio se va a ocupar en plantas elevadas (3 plantas y planta bajo cubierta)

29,90 m2 x 4 plantas =119,60 m2 construidos.

Las personas propietarias tienen como deber de esta actuación de dotación derivado de este incremento de edificabilidad, de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

119,60 m2 x 0,10 % = 11,96 m2 construidos de uso residencial colectivo libre.

Conforme a los coeficientes de homogeneización de la normativa del PEAUP

11.96 x 3,50 = 41,86 Uas respecto al valor 1 (VPO).

Por tanto, el incremento de aprovechamiento es de 41,86 Uas

RESERVA DE DOTACIONES

Las personas propietarias tienen como deber de esta actuación de dotación derivado de este incremento de edificabilidad, 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 generarán.

Art. 35. Reserva de espacios dotacionales y de servicios de la normativa del PEAUP.

3. No se aplicará reserva de espacios libres públicos con carácter de sistema general por considerarse que la escala de las Actuaciones de Dotación (intervención en una sola parcela) tiene carácter aislado y parcial que no persiguen la ordenación integral y completa sobre el ámbito en el que actúan, en contraposición a las actuaciones de transformación urbanizadora, y en el ámbito del PEAUP del análisis del espacio urbano realizado, no existen sistemas generales a obtener.

4. El PEAUP establece las plazas de aparcamiento en espacio públicos en superficie a mantener, a concretar en futuros proyectos de urbanización, por lo que se podrá eximir de la aportación de aparcamientos en espacio de uso público.

Por tanto, no se calcula reserva de espacios libres públicos con carácter de sistema general ni aparcamiento.

La reserva se va a estimar para dotaciones locales.

Art55 TRLFOTU

7. En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas 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.

Por tanto, lo establecido en el artículo 55.3 tiene carácter general y es referencia obligatoria

Los 119,60 m2 van a generar la siguiente reserva de dotaciones por asimilarlo a su mejor uso. En este caso el uso residencia eventual se asimila a residencial colectivo para calcular esta reserva de dotaciones.

DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONES Y SERVICIOS			TRLFOTU
DOTACIONES LOCALES	50 m2/115 m2c residencial	0,435	**52,13**
Zonas verdes y esp libres	20 m2/100 m2c	0,20	23,98
	10% m2 sector (sin SG)	0,10	

Por tanto, la reserva de suelo para dotaciones locales es de 52,13 m2.

Como resumen de los deberes derivados de la actuación de dotación por incremento de edificabilidad, las personas propietarias deberán entregar a la Administración:

- 41,86 Uas respecto al valor 1 (VPO) por incremento de aprovechamiento
- 52,13 m2 de reserva de suelo para dotaciones.

8.3 FORMA DE CUMPLIR ESTOS DEBERES.

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

41,86 Uas

VRS Vivienda VPO 262,26 €/m² (según el Informe de sostenibilidad económica del PEAU del Primer Ensanche)

41,86 m2 x 261,46 €/m2= 10.978,21 €

RESERVA DE DOTACIONES

Art. 35. Reserva de espacios dotacionales y de servicios de la normativa del PEAUP.

6. En aquellos casos en que concurra imposibilidad física de materializar las cesiones de suelo para dotaciones públicas en el ámbito de las actuaciones, procederá, en consecuencia, la sustitución de la cesión del suelo al Ayuntamiento, por la entrega de su valor en metálico.

52,13 m2 de reserva de suelo para dotaciones.

Para monetizar este suelo, se utiliza como criterio los valores residuales de suelo de los espacios públicos (261,46 €/m2) que se corresponden con el valor de suelo libre consolidado establecido por la ponencia de valoración de Pamplona para la zona de valor 05CC, que es zona a la que pertenece esta parcela.

52,13 m2 x 261,46 €/m2= 13.629,91 €

TOTAL

10.978,21 € incremento de aprovechamiento.

13.629,91 € reserva de suelo para dotaciones

24.608,11 €

Esta monetización de 24.608,11 € se realizará antes del otorgamiento de las licencias municipales de obras.

La concreción exacta de las correspondientes liquidaciones se realizará conforme a la normativa vigente en el momento de la concesión de la licencia municipal de obras. Será en ese momento cuando se proceda a la liquidación del 10% de incremento de aprovechamiento y la monetización de las nuevas cesiones generadas por esta actuación de dotación.

9 CONCLUSIÓN

El presente documento contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una MPPEAAP del Primer Ensanche en la Parcela 235 Polígono 2.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento.

En Zizur Mayor, a diciembre de 2025.

LParq arquitectura y urbanismo

cn=09381843M LUIS TURIEL (R: B31739956) gn=LUIS c=ES o=LOPERENA-PORTILLO ARQUITECTOS SL
He revisado este documento
2025-12-10 18:51+01:00

MIKEL ZABALZA

Firmado digitalmente porMIKEL ZABALZA
DN: cn=MIKEL ZABALZA gn=MIKEL ZABALZA c=ES Spain l=ES Spain
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha:2025-12-10 18:51+01:00

Luis Turiel Díaz
Arquitecto

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.

ANEXOS

ANEXO I. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

La presente MPPEAUP no está sometida al proceso de participación ciudadana previo a la aprobación inicial previsto en el artículo 7 del DFL 1/2017, TRLFOTU, en la medida que no se plantea una actuación de nueva urbanización.

Artículo 7. Participación ciudadana.

3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

ANEXO II. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

El incremento de la superficie edificable que se desprende de la presente Modificación (ocupación del patio) no afecta a la movilidad generada.

El cambio de uso pormenorizado de la parcela por otro compatible (uso residencial colectivo por uso residencia eventual, hotelero) no es objeto de la MPPEAUP, sino que se contempla en la propia normativa del PEAUP.

ANEXO III. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.

La modificación de la alineación interior que se plantea, con el consiguiente incremento mínimo de superficie edificable, que se va a destinar a escaleras y ascensores, no supone incremento de las necesidades de infraestructura y servicios, ni agrava la suficiencia de recursos hídricos.

ANEXO IV. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

No se modifica la altura del edificio actual como consecuencia de la MPPEAUP, por lo que no se afecta a las servidumbres aeronáuticas derivadas del aeropuerto de Pamplona.

ANEXO V. TELECOMUNICACIONES

La presente Modificación por su mínima alteración de las características actuales del edificio, no afecta a las infraestructuras de telecomunicaciones.

ANEXO VI. INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD

La MPPEAUP tiene por objeto la mejora de las condiciones de accesibilidad y discapacidad del edificio actual.

Para la adecuación al uso de residencia eventual del inmueble concurren diversas exigencias normativas de accesibilidad, en concreto respecto al número de escaleras y ascensores, requiriendo

un número superior al actual en el inmueble, tal y como se ha justificado en la Memoria del presente documento,

Para la ubicación de estos nuevos elementos, requeridos por las distintas normativas para garantizar la accesibilidad del inmueble (escalera y ascensores), al igual que se hizo el proyecto de rehabilitación de 1985, referenciado en el apartado correspondiente de este documento, se descartan actuaciones de demolición de la estructura actual, incluida la de hormigón que se realizó en 1985, planteando elementos independientes y minimizando así la afección a la edificación actual, por la seguridad estructural del inmueble y la protección del conjunto.

Se propone la ubicación de estos elementos, escalera y ascensores en el actual patio de luces, dado que la nueva distribución que se plantea no se requiere este patio y el mismo sólo da servicio a la parcela 237.

ANEXO VII. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

A continuación, se incorpora un análisis del mismo en el que se analiza la actuación a través de la óptica de la perspectiva de género en primer lugar como justificación de que el documento que se tramita está alineado con los mandatos legales de carácter general que abogan por la realización de políticas de los poderes públicos que trabajen en *pos* de la igualdad efectiva y que no perpetúen o provoquen mayores desigualdades o estereotipos y que respeta el mandato dado a las Administraciones públicas actuantes en materia de urbanismo a las que se les indica que arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentarán la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas; y en segundo lugar para dar una herramienta de valoración adecuada a la Administración actuante en caso de que considere necesaria la emisión de un Informe de Impacto de Género del PEAU.

En este sentido la evaluación de impacto de genero contenida en el análisis vierte el siguiente resultado:

PERTINENCIA AL GENERO	No es pertinente al género
VALORACION DEL IMPACTO	Neutro
PERSPECTIVA DE GENERO ORDENACION	Positivo
UTILIZACION DEL LENGUAJE	Lenguaje inclusivo no sexista

MARCO JURIDICO

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 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 del 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 entre géneros.

En este sentido, la Ley Foral 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 los PEAU que pertenece a la esfera competencial 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 el PEAU se incorpore el análisis del mismo desde la perspectiva de género, aunque la aprobación definitiva no corresponda a Gobierno de Navarra.

Si bien la actuación en esta MPPEAUP PEAU no incorpora nueva urbanización a las que se refiere el art 55.2 y se entienda que no es necesario un informe de género por no ser de aplicación el art. 22 al no tratarse de un instrumento de planeamiento que aprueba Gobierno de Navarra, debería analizarse si la modificación se ha efectuado con la óptica de la perspectiva de género y de esta manera poder incorporar al proyecto, si fuera conveniente, recomendaciones que mejoren la propuesta desde el punto de vista de la igualdad: lo que no solo contribuirá a la creación de un modelo de ciudad que beneficiará a la mujer, sino que se beneficiará al conjunto de la población

PERTINENCIA AL GÉNERO

La pertinencia al género hace referencia a la determinación de si una actuación concreta que se pretende desarrollar, o evaluar, afecta o no, a mujeres y hombres, ya sea directa o indirectamente, y a cuestiones como si (tal actuación) puede contribuir o no a la reproducción y mantenimiento de estereotipos, o a si incide en las desigualdades por ejemplo mediante el acceso y/o control de recursos por citar algunas variables.

La MPPEAUP que se tramita tiene como grupo destinatario final a las personas propietarias de terrenos, promotoras de la actividad, colaboradoras, personas trabajadoras y clientes, sean personas físicas o jurídicas de manera indistinta. La indistinción puede propugnarse respecto al género, por cuanto la modificación propuesta afecta y beneficia por igual a hombres o mujeres.

Se trata de un documento que, por su objeto y las determinaciones que establece para el ámbito, con independencia de cuestiones no solo de género sino también de edad, condición social, económica, cultural, … etc., no genera impacto social.

Así pues, resultando que el documento que se tramita: (I) no incide en la posición personal o social de mujeres y hombres; (II) no afecta ni al rol ni a los estereotipos de género; (II) ni tiene ascendencia alguna en relación con el logro efectivo de la igualdad al no influir en la situación y/o posición social de mujeres y hombres ni para mejorarla ni para empeorarla, se considera que no es pertinente al género.

URBANISMO DESDE LA PERSPECTIVA DE GENERO. ANALISIS DEL PEAU QUE SE TRAMITA

El planeamiento tiene capacidad para determinar dónde se ubican, cómo se distribuyen y cómo conviven las diferentes actividades humanas en el territorio. Estos tres aspectos (localización, distribución y combinación de usos) determinan en gran medida una de las cuestiones más importantes para el urbanismo con perspectiva de género: la accesibilidad desde el entorno cotidiano a los distintos servicios y equipamientos. Por ello la toma en consideración del género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable la vida cotidiana de las personas, que se compone de cuatro ámbitos distintos pero íntimamente relacionados a saber: la esfera productiva, el trabajo reproductivo, la vida personal y la dimensión comunitaria, para lo que pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro, superando el urbanismo centrado en las la actividad económica (esfera productiva). Así, se trata de planificar y diseñar los espacios en los que vivimos dándole el mismo peso a las tareas reproductivas (cuidado de personas y del hogar) y a la vida personal (ocio, deporte, cuidado propio, cultura, ….) que a la productiva que es bajo el prisma desde el que hasta ahora se desarrollaba la cuidad; lo que ha supuesto que tradicionalmente, y desde la falacia de que el urbanismo era una materia neutra, se organizaban las ciudades separando los centros de trabajo de los lugares de residencia, sin darle importancia a los cuidados o la crianza y pensando el espacio público como mero conectores entre ambos "mundos", sin tener en cuenta si la ciudad que surgía era "vivible" para los diferentes sectores de la población, (mujeres, menores, personas mayores, personas con discapacidad, …) o simplemente era un soporte en el que realizar ciertas actividades.

Así las cosas, la MPPEAUP que se tramita no afecta respecto a la situación de partida

USO DEL LENGUAJE

Finalmente se ha verificado el análisis del uso del lenguaje en la normativa de aplicación propuesta y en el documento comprensivo de la Memoria. Haciendo sustituciones como "propietario" por" personas propietarias", etc.

A este respecto puede afirmarse 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 futuras edificaciones y no a personas.

ANEXO VIII. PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del artículo 70 ter de La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Las Bases del Régimen Local, cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar , en el expediente la identidad de las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente.

Con fecha 28 de octubre de 2024, la Comisión Permanente de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, por delegación de la Asamblea General, acordó aprobar el expediente de enajenación de la anterior sede de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, el edificio de General Chinchilla, 7, y proceder a la subasta del mismo. Con fecha 22 de septiembre de 2025, la Comisión acuerda adjudicar la subasta del inmueble a la empresa Iruña Palace S.A.

Con anterioridad a esta fecha, y en un periodo superior a los cinco años requeridos, el inmueble era propiedad de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona,

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se transcribe la normativa urbanística actual en la que se incorporan los puntos que se modifican.

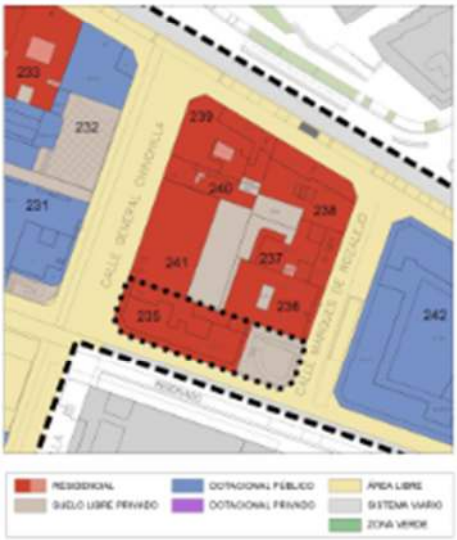
Art. 62. Unidad Básica 237 – Parcela 235 Polígono 2

UNIDAD BÁSICA 237

PARCELA 235 POLÍGONO 2

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO	
Localización:	Calle General Chinchilla 7
Año de construcción:	1899
Superficie de parcela:	627,12 m²
Ocupación de parcela:	409,97 m²
Libre:	217,15 m²
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	
Clasificación:	Suelo urbano consolidado
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
Determinaciones de ordenación:	
Calificación. Uso pormenorizado:	Residencial Colectivo
Calificación. Usos detallados:	Los establecidos en la normativa general
Parcelario:	Actual
Edificabilidad:	Actual construida + Ocupación de patio de parcela en plantas elevadas
Alineación de la edificación:	La establecida en esta ficha y en el plano O-1 ALINEACIONES PROPUESTAS de la MPPEAUP parcela 235 Pol 2
Altura máxima de la edificación:	Actual
Número máximo de plantas:	Actual. SS+B+3+BC (Ver esquema de la edificación)
Protección de la edificación:	Grado 3
Protección de jardines y cercas:	Se protege el jardín de acceso, la cerca y el árbol existente (Magnolio)

Determinaciones de gestión:	
Tipo de actuación:	Actuación edificatoria
Ejecución de la unidad	Proyecto de obras
Actuaciones en la edificación:	Actuaciones de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración y demolición parcial

CALIFICACIÓN	**ALINEACIONES**
	

NORMATIVA PARTICULAR

A fecha de septiembre de 2020, el edificio alberga las oficinas de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

La Modificación del Plan Municipal de Pamplona en la parcela 235 del polígono 2 de la UI XV (Ensanche) y en la parcela 965 del polígono 1 de la UI VIII (Casco viejo) aprobada definitivamente, prevé el traslado de la Sede de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona al antiguo Convento de las M.M. Salesas (calle Rincón de la Aduana 8-12 del Casco Viejo) y el cambio de uso a residencial de la parcela de la sede actual de la Mancomunidad.

Las actuaciones serán las reguladas en la Modificación del Plan Municipal de Pamplona sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección:

- **Clasificación:** suelo urbano consolidado.
- **Calificación:** Se modifica el uso dotacional público (oficinas de la Mancomunidad) para que vuelva a tener su uso original residencial. El uso residencial colectivo en plantas elevadas y comercio en planta baja admitirá como uso compatible el uso comercial en todas las plantas.
- **Superficie construida y volumen**:
  Los parámetros de edificabilidad están definidos por las alineaciones y alturas de la edificación recogidas en esta ficha.
  Se consolida el edificio existente permitiendo la ocupación del patio interior, que supone un incremento de la superficie construida del edificio y del volumen del edificio, y en consecuencia un incremento de la edificabilidad. En caso de ocupación de este patio, esta actuación constituye una actuación de dotación por incremento de edificabilidad, que deberá tramitarse junto con la licencia de obras y/o actividad.
  El resto de obras que se realicen no supondrán incremento o modificación del volumen del edificio salvo para mejorar las condiciones de accesibilidad y habitabilidad, pero siempre respetando los elementos protegidos en el catálogo.

- **Conservación, reforma y sustitución:** Se contemplan actuaciones de conservación y reforma interior del edificio existente como la sustitución de sus elementos. Se trata de mantener y conservar todo lo que técnicamente resulte factible, redistribuir la superficie de cada planta como viviendas cumpliendo los criterios de habitabilidad y sustituir algunos elementos para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio. No se prevén dificultades en la intervención porque el edificio era en su origen residencial y se considera que es el uso que mejor se adecua al edificio (estructura, distribución, huecos de fachada…)

- **Los espacios no edificados:** El espacio no edificado será de propiedad y uso privado, siendo el acceso al uso comercial de la planta baja desde la calle Marqués de Rozalejo. Este espacio no edificado podrá entenderse como una prologación del uso de la planta baja (terraza de restaurante/bar, exposiciones…). El Magnolio deberá mantenerse ya que se trata de un elemento catalogado.

  El jardín/espacio no edificado y la verja de cierre están catalogados por lo que deberán mantenerse.

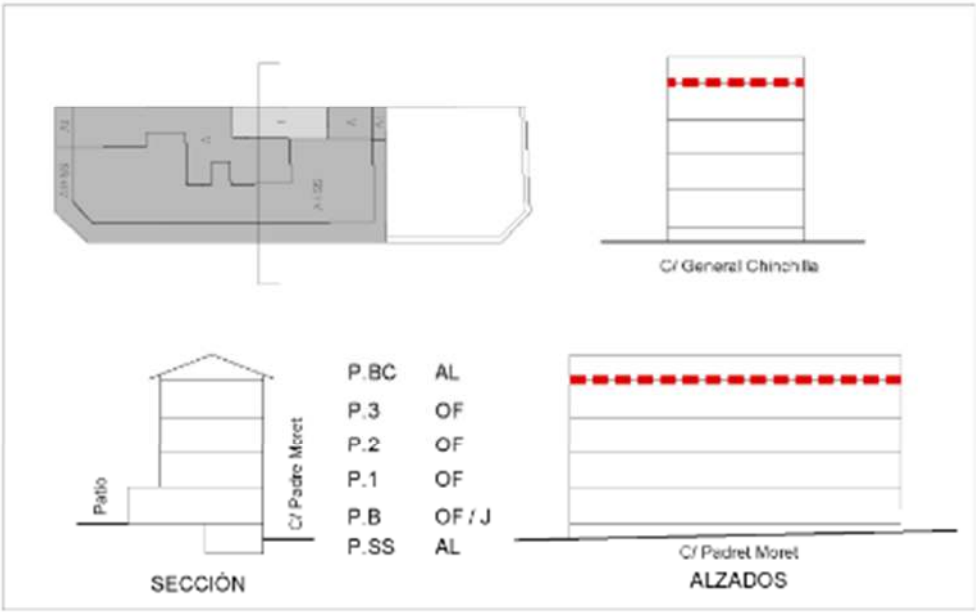
- **Aparcamientos**: No parece viable realizar aparcamientos en sótano.

- **Gestión:** Al tratarse de un único propietario, no serán necesarias operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

- **Obras de urbanización:** Al tratarse de un suelo urbano consolidado, que cuenta con todos los servicios, y como los nuevos usos no suponen ampliación o refuerzo de las infraestructuras existentes, no será necesario realizar obras de urbanización.

La intervención que se plantee deberá ser informada favorablemente por la Dirección General de Cultura – Institución Príncipe de Viana.
Será de aplicación el Catálogo de protección de la edificación.
Prevalece lo dispuesto en esta ficha sobre las previsiones de la normativa gráfica general del PEAUP del Primer Ensanche.

ESQUEMA EDIFICACIÓN. Nº de plantas y usos actuales (CARÁCTER INFORMATIVO)



VIV: VIVIENDA	TR: TRASTERO	T: TERRAZA
OF: OFICINA	ALM: ALMACÉN	J: JARDÍN
LC: LOCAL COMERCIAL	INS: INSTALACIONES	BAR: BAR
APARC: APARCAMIENTO / GARAJE	ESC: ESCALERA	REST: RESTAURANTE

C. PLANOS

MPPEAUP PRIMER ENSANCHE PARCELA 235 POL 2 PAMPLONA/IRUÑA

Unidad Básica 237 del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección del Primer ensanche de Pamplona /Iruña

N

NAVARRA

ESCALA	PLANO Nº.
1/10000	I-1

PLANO DE: INFORMACIÓN

FECHA: DICIEMBRE 2025

SITUACIÓN.

FECHA APROBACIÓN INICIAL	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE: APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR

IRUÑA PALACE S.A.

EQUIPO REDACTOR:

LParq arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO:
LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA.Arquitecto.
RUTH MARÍN.Arquitecta.

MPPEAUP PRIMER ENSANCHE PARCELA 235 POL 2 PAMPLONA/IRUÑA

Unidad Básica 237 del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección del Primer ensanche de Pamplona /Iruña

NAVARRA

ESCALA	PLANO Nº.
1/2.000	I-2

PLANO DE: INFORMACIÓN

FECHA: DICIEMBRE 2025

EMPLAZAMIENTO

FECHA APROBACIÓN INICIAL	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE: APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR

IRUÑA PALACE S.A.

EQUIPO REDACTOR:

LParq arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA.Arquitecto.
RUTH MARÍN.Arquitecta.

MPPEAUP PRIMER ENSANCHE PARCELA 235 POL 2 PAMPLONA/IRUÑA

Unidad Básica 237 del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección del Primer ensanche de Pamplona /Iruña

NAVARRA

ESCALA	PLANO Nº.
1/500	I-3

PLANO DE: INFORMACIÓN

FECHA:DICIEMBRE 2025

ALINEACIONES ACTUALES

FECHA APROBACIÓN INICIAL	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE: APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR

IRUÑA PALACE S.A.

EQUIPO REDACTOR:

LParq arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA.Arquitecto.
RUTH MARÍN.Arquitecta.

MPPEAUP PRIMER ENSANCHE PARCELA 235 POL 2 PAMPLONA/IRUÑA

Unidad Básica 237 del Plan Especial de Actuación Urbana y Protección del Primer ensanche de Pamplona /Iruña

NAVARRA

ESCALA	PLANO Nº.
1/500	O-1

PLANO DE: ORDENACIÓN

FECHA:DICIEMBRE 2025

ALINEACIONES PROPUESTAS

FECHA APROBACIÓN INICIAL	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE: APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR

IRUÑA PALACE S.A.

EQUIPO REDACTOR:

LParq arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA.Arquitecto.
RUTH MARÍN.Arquitecta.

D. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

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

-Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio.

-Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES), artículos 29 a 32, ambos incluidos.

-Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental.

-Ley Foral 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) Artículo 6 no se considera que esta MPPEAUP deba ser objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria ni simplificada, al no encuadrarse en ninguno de los supuestos previstos, ya que se trata de una modificación de edificabilidad y volumetría que no modifica el uso del suelo, que sigue siendo residencial.

E. PROGRAMA Y PLAZOS DE EJEUCIÓN

Plazos para planeamiento. PEAU. Art. 72.1 DFL 1/2017 (TRLFOTU).

- Presentación al Ayuntamiento: diciembre 2025.
- Aprobación Inicial: 2 meses desde su presentación al Ayuntamiento.
- Información pública: 1 mes.
- Aprobación Definitiva: 2 meses desde la finalización del periodo de exposición pública.

Fases o etapas de desarrollo

La actuación se desarrollará en una única fase coincidente con la ejecución de las obras de reforma del edificio para su adaptación al uso de residencia eventual.

Proyecto de obras de edificación

Ya se ha presentado el proyecto de edificación, a la espera para la obtención de licencia municipal de obras de la aprobación definitiva de la MPPEAUP.

Cumplimiento de deberes de cesión

Se deberá cumplir con los deberes de cesión previamente a la obtención de la licencia de obras, aportando el cálculo justificado de estos deberes con los criterios expuestos de forma detallada en el documento

Obras de edificación

No se establecen plazos para la realización de las obras de edificación.

que pueden realizarse de forma simultánea o sucesivas

F. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como modificación del PEAUP se deberá cumplir con el artículo 58.5 del DFL 1/2017 (TRLFOTU) e incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el apartado f: "*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*"

Este informe o memoria se configura como el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que versa sobre asuntos que podemos tildar como "privados" ya que trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable; y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan, como para su mantenimiento posterior.

En el caso que nos ocupa, la viabilidad de la operación implica sólo a la empresa que lo promueve, ya que la modificación atiende a las necesidades del promotor y su actividad y por tanto se valora en términos de inversión y beneficio empresarial por su actividad. No se trata de una inversión inmobiliaria destinada a la venta que venga determinada y responda a valores de mercado. **La inversión es viable desde el punto de vista económico** en la medida que permite la implantación del uso que se quiere realizar al mejorar las condiciones de accesibilidad. Se trata de una inversión mínima en relación al beneficio que se obtiene: adecuar el edificio a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

En lo que se refiere a la **sostenibilidad económica** en la hacienda municipal, la actuación no implica gastos en inversión por parte del Ayuntamiento ni aumenta los gastos de mantenimiento actuales para el Ayuntamiento, al no generarse nuevos espacios públicos. El Ayuntamiento no deberá hacer frente a ningún gasto como consecuencia de la actuación que se quiere desarrollar y sí recibirá los ingresos derivados de las cesiones por el 10% del incremento del aprovechamiento, dotaciones locales, ICIO, tasas municipales, etc.