

documento

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL PLAN PARCIAL
"Buztintxuri-Euntzetziki-Santa Engracia" en el Sector S.1 de la U.I. II (Norte).

PARCELAS CATASTRALES 2648, 2649 Y 2650 DEL POLIGONO 7

MUNICIPIO:	PAMPLONA
PROMOTOR:	DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA DEL GOBIERNO DE NAVARRA INSTITUCIÓN PRÍNCIPE DE VIANA

ARQUITECTOS:	IGNACIO AZCARATE, MAIER VELEZ Y DAVID SERRANO
--------------	---

FECHA:	ENERO 2026
--------	------------

MEMORIA**INDICE**

1.	OBJETO, ANTECEDENTES, INICIATIVA Y ÁMBITO LEGAL	3
2.	PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR	4
3.	EMPLAZAMIENTO	5
4.	JUSTIFICACIÓN E IDONEIDAD DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO	6
5.	PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA	7
6.	ENTORNO URBANO	14
7.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	16
8.	JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTIVIDAD PROPUESTA	18
A.	OBJETIVO Y ESTADO ACTUAL DE LAS INSTALACIONES DE ALMACENAJE Y CONSERVACIÓN DE LA D. G. DE CULTURA-INSTITUCIÓN PRÍNCIPE DE VIANA	18
B.	PROBLEMÁTICA DE LAS INSTALACIONES DE ALMACENAJE Y CONSERVACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA-INSTITUCIÓN PRÍNCIPE DE VIANA	19
C.	NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA CREACIÓN DE UN ESPACIO UNIFICADO PARA LAS COLECCIONES PATRIMONIALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA-INSTITUCIÓN PRÍNCIPE DE VIANA	22
D.	USOS Y NECESIDADES ESPACIALES PREVISTOS	23
9.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	24
10.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.	25
11.	DETERMINACIONES SEGÚN SU RANGO. NORMATIVA URBANÍSTICA	27
12.	TRAMITACIÓN	28
13.	INTERÉS GENERAL.	28
14.	CONCLUSIÓN	28

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**29****ANEXOS****32**

1.	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	32
2.	ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA	32
3.	PERSPECTIVA DE GÉNERO	32
4.	INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD	33
5.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	33
6.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	34
7.	ANÁLISIS SOBRE AFECCIONES AERONÁUTICAS	34
8.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS	36
9.	RELACION DE AFECTADOS	37
10.	CÉDULAS PARCELARIAS	37

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**38**

MEMORIA

1. OBJETO, ANTECEDENTES, INICIATIVA Y ÁMBITO LEGAL

OBJETO

El Departamento de Cultura y Deporte, a través de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana, desea y considera necesario desde hace tiempo centralizar en un único edificio las instalaciones de almacenaje y conservación de los Servicios de Patrimonio Histórico-Arqueología, Museos (Etnológico y Museo de Navarra), Servicio de Restauración y Bienes Muebles, así como el Archivo Contemporáneo.

Este conjunto, que albergaría las Colecciones Patrimoniales del Gobierno de Navarra, podría venir a denominarse ESPACIO TÉCNICO DE LA CULTURA NAVARRA. La construcción de dicho espacio implicaría el traslado de las instalaciones y servicios que, hoy en día, se encuentran dispersas por el territorio navarro.

Se pretende la tramitación ante el Ayuntamiento de Pamplona, tal y como se indicará en los apartados posteriores, del presente documento de Modificación de Plan Parcial (en adelante MPP), sobre las citadas parcelas catastrales 2648 a 2650 del polígono 7 de Pamplona, ámbito de Suelo Urbano Consolidado situado al norte del casco urbano residencial de la ciudad, en el eje principal de la zona (Avda. Guipúzcoa), parcelas enclavadas junto al término municipal colindante de Berriozar.

ANTECEDENTES

La MPP plantea la modificación de los usos pormenorizados actuales (industrial y servicios terciarios) y la nueva ordenación volumétrica de la edificación, parámetros urbanísticos definidos actualmente en el Plan Parcial vigente aprobado en el año 1999, hace ya 26 años, tal y como se detalla en los siguientes apartados del presente documento.

Pese a que la actividad pretendida se engloba dentro de un uso dotacional, permitido según la normativa actual o compatible con el uso principal industrial, dado que se pretende una reordenación de la volumetría para colmar la edificabilidad en la nave existente y pequeña ampliación al norte, parece necesario vincular dicha tipología al uso pretendido (equipamiento), como principal, y así evitar posibles disfunciones futuras con actividades industriales no adecuadas a la volumetría ahora planteada.

A los efectos urbanísticos, se consideran parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado según planeamiento vigente, edificadas parcialmente. Conviene destacar que la presente MPP no varía la edificabilidad ni incrementa el aprovechamiento lucrativo permitido por el planeamiento.

INICIATIVA

El objeto del documento, esto es, la razón objetiva que motiva la modificación por parte del promotor es la adecuación urbanística de las parcelas para la modificación del uso pormenorizado a dotacional, esto es, la posibilidad de adecuar la nave existente a la actividad pretendida, instalación de almacenaje y conservación "ESPACIO TÉCNICO DE LA CULTURA NAVARRA".

ÁMBITO LEGAL

Se modifican dos parámetros urbanísticos principalmente, **que es el régimen de usos permitidos o asignados a las parcelas, definiendo las nuevas alineaciones edificatorias para la materialización del aprovechamiento urbanístico.** No varía ninguno de los demás parámetros de aplicación para el Suelo Urbano

Consolidado, esto es la edificabilidad, rasantes,..., de conformidad con lo establecido en el TRLFOTU y Plan Municipal.

Se plantea una propuesta de actuación encaminada a mejorar la situación de la nave vacía actual, con dos objetivos principales:

- Evitar el deterioro ocasionado por la inevitable falta de ocupación del local, sin posibilidades actualmente de implantación, para su adecuación y cambio de uso a la actividad pretendida.
- Posibilitar una ordenación volumétrica adecuada al entorno edificado y urbanizado, con unos usos acordes al barrio en su configuración actual, claramente residencial, comercial y dotacional.

Todo ello, puesto que la edificabilidad actualmente existente y permitida por el planeamiento es suficiente para la actuación pretendida por el promotor.

Por tanto, se mantienen el resto de las condiciones urbanísticas generales de la normativa urbanística y ordenanzas de edificación aplicables en el planeamiento en vigor.

Pese a que el Ayuntamiento de Pamplona pueda tener problemáticas similares en otros edificios y/o zonas del municipio, ha parecido procedente realizar esta modificación puntual del Plan Parcial, por su carácter de interés general y particular, ante la imposibilidad de poder implantar la actividad pretendida en dicho local.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El promotor del presente documento es el Departamento de Cultura y Deporte, a través de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana, que desea y considera necesario desde hace tiempo centralizar en un único edificio las instalaciones de almacenaje y conservación de los Servicios de Patrimonio Histórico-Arqueología, Museos (Etnológico y Museo de Navarra), Servicio de Restauración y Bienes Muebles, así como el Archivo Contemporáneo.

La sociedad pública NICDO, adscrita al Departamento de Cultura, Deporte y Turismo del Gobierno de Navarra es propietaria de los edificios y terrenos situados en las parcelas catastrales 2648, 2649 y 2650 del polígono 7 de Pamplona.

El Equipo redactor está formado por los siguientes arquitectos:

- Ignacio Azcárate Seminario
- Maier Vélez Olabarria
- David Serrano Amatriain

El promotor del presente documento (MPP) actúa en calidad de propietario y/o representación de las parcelas catastrales 2648 a 2650 del polígono 7 de Pamplona y de la nave existente, actualmente desocupada desde que cesó la anterior actividad de recinto ferial.

Por tanto, el presente documento tramitable para la Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Parcial denominado "Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia" en el Sector S.1 de la U.I. II (Norte), se efectúa por parte de los propietarios del suelo, entidad pública promotora del presente documento.

3. EMPLAZAMIENTO

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el ámbito de actuación de la presente modificación está conformado por las parcelas catastrales 2648, 2649 y 2650 del polígono 7 de Pamplona.

Refena es un conjunto de tres parcelas en las que en su día se ubicó la empresa Imenasa-Gruas (Industrias Metálicas de Navarra SA), posteriormente Grúas Liebherr, en la Avenida Gipuzkoa de Pamplona, en el actual barrio de Buztintxuri.

El conjunto se sitúa entre la Avenida Gipuzkoa, las calles Víctor Eusa, Santos Ochandátegui y Natividad Bella Esparza. Linda a norte con una zona verde en su límite con la Ronda Norte y Berriozar, junto a la rotonda de acceso al barrio.

Una de las parcelas, la central 2649/7, se encuentra edificada con una nave de grandes dimensiones (aproximadamente 177m x 70m) formada por tres volúmenes ligeramente diferentes que respondían a procesos de producción industrial, con una altura máxima de 12,30 m aproximadamente, así como un edificio de carácter administrativo de planta baja y primera, todos ellos en paralelo a la Avda. Gipuzkoa. Estas edificaciones se encuentran en un correcto estado de conservación, dado que han estado en uso hasta época reciente.

La parcela situada más al norte, catastral 2648/7, cuenta también con dos pequeñas edificaciones destinadas a almacén y centro de transformación, que se encuentran fuera de ordenación en el planeamiento vigente. Finalmente, la tercera de las parcelas, 2650/7, está libre de edificación, por lo que se considera un solar edificable.

El conjunto se encuentra vallado en su totalidad en una parcela sensiblemente plana con una rasante inferior a la de las calles circundantes, siendo el acceso rodado, en la zona sureste, el punto en el que dicho desnivel es menos acusado. Los desniveles son importantes respecto a la Avenida Gipuzkoa, de unos 3,80m aproximadamente, y también con respecto a la calle Santos Ochandátegui, en su fachada posterior. A día de hoy, dichos desniveles se resuelven mediante muros de contención de hormigón y escolleras según zonas.

La Avenida Gipuzkoa constituye el eje transversal del barrio y comunica Pamplona con Berriozar, contando con tráfico intenso. La parte posterior, sin embargo, hacia la calle Santos Ochandátegui tiene un carácter muy diferente, constituyendo el acceso a varias dotaciones: el Colegio Público de Educación Infantil y Primaria de Buztintxuri y el nuevo Polideportivo Municipal, finalizado en el pasado año 2024. El conjunto establece una barrera entre ambas calles debido a sus grandes dimensiones y el desnivel con la parcela.

El edificio existente es obra del arquitecto Fernando Redón y el ingeniero industrial Jesús Goñi Esparza, cuyo proyecto data de 1987. En 1989, Imenasa se trasladó allí desde su antigua ubicación en el barrio de San Juan de Pamplona, en la actual plaza y parque Yamaguchi. En 1999 la empresa, ya bajo la denominación Liebherr Industrias Metálicas SA, se vuelve a trasladar al Polígono Agustinos.

El Plan Parcial Euntzetxiki, que data de 1.999 y posibilitó la creación del barrio de Buztintxuri, mantuvo dicha instalación industrial, donde entonces se ubicaba MB Pamplona, tal y como se desarrolla en el siguiente apartado “planeamiento vigente” del presente documento.

En 2009 el edificio fue reformado por el arquitecto Javier García-Barberena (Estudio 4L) y el ingeniero industrial José Zabaleta Legorburu para SPRIN (Sociedad de Promociones e Infraestructuras de Navarra) para posibilitar su uso como Recinto Ferial. Eventos Zunzarren permaneció en régimen de arrendamiento en dicho espacio desde 2010. En 2023 la sociedad pública NICDO, adscrita al Departamento de Cultura,

Deporte y Turismo, recuperó la titularidad de las instalaciones donde se ubicaba Refena, tras llegar a un acuerdo con Eventos Zunzarren.

Todas las superficies consideradas están definidas según datos del Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra, de conformidad con lo recogido en el Plan Parcial y/o Proyecto de Reparcelación.

Se adjuntan como anexo nº 1, las cédulas parcelarias de las parcelas afectadas por el presente documento.

Se trata de las parcelas catastrales 2648, 2649 y 2650 del polígono 7 de Pamplona, con una superficie catastral total de 26.879,15 m², incluidas en su totalidad en suelo URBANO CONSOLIDADO, y por tanto objeto del presente documento, tal y como puede apreciarse en la documentación gráfica.

Se adjunta a continuación extracto de ortofotografía aérea, superpuesta con el catastro, donde se marca la ubicación del ámbito de actuación del PEAU:



4. JUSTIFICACIÓN E IDONEIDAD DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO

Este documento urbanístico, debido a su carácter y alcance, no precisa de la realización de un Proceso de Participación Ciudadana, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (en adelante TRLFOTU).

Este documento se desarrolla al amparo de lo establecido en los artículos 60, 67, 69 y 72 del TRLFOTU, así como en el Plan Municipal de Pamplona, sobre tramitación de figuras de planeamiento.

Como ya se ha indicado, se propone la modificación referida a las parcelas catastrales 2648 a 2650 del polígono 7 de Pamplona, clasificadas como suelo urbano consolidado tras el desarrollo, gestión y urbanización del Plan Parcial "Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia", por lo que se estará a lo establecido en los artículos 76.2 y 77.4 del TRLFOTU, esto es

La modificación de las determinaciones de los Planes Parciales, Planes Especiales, Planes Especiales de Actuación Urbana, y Estudios de Detalle se efectuará conforme al procedimiento previsto para su aprobación

5. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

Mediante ORDEN FORAL 181/2007, del 12 de abril, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se aprueba definitivamente el expediente de homologación y adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que determina el planeamiento urbanístico vigente en Pamplona.

Se encuentra en vigor desde la publicación de su normativa urbanística en el BON nº 22, del 18 de febrero de 2008, así como la relación de corrección de errores posteriores.

En las parcelas objeto del presente documento, está vigente el Plan Parcial denominado “Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia”, que se aprobó definitivamente el 16 de diciembre de 1999, publicándose en el BON de 21-01-2000 y de 23-02-2000.

La manzana se encuentra situada en la Unidad Básica de Ordenación M20 del citado Plan Parcial.

La Reparcelación del Polígono PA de Buztintxuri se aprobó definitivamente el 5 de febrero de 2001 (vigente desde su publicación en el BON nº 45, del 11 de abril de 2001), de la que resultaron las denominadas parcelas 20.1, 20.2 y 20.3 que coinciden con la manzana del Plan Parcial (las siguientes superficies provienen del Plan Parcial, que fueron regularizadas por el proyecto de reparcelación).

Manzana 20	
Industria.....	21.460 m2
Usos Terciarios	6.471 m2
Suelos libres privados	10.354 m2

Se adjunta, a continuación, extracto del plano de ordenación y usos del Plan Parcial:



Tal y como puede observarse, las parcelas 2648/7 y 2649/7 se califican con el uso “industrial”, mientras que a la parcela 2650/7 se le asigna el uso “servicios terciarios”.

Las parcelas y nave objeto de la presente propuesta se incluyen en la Unidad Básica de Ordenación – Manzana - M20. Se denominan M20.1, M20.2 y M20.3



En el plano de alineaciones edificatorias, se determina la ordenación de la edificación en interior de parcela, incluyendo retranqueo o separación a linderos, tal y como puede observarse a continuación:



Artículo 38. ESPACIO LIBRE PRIVADO EN USOS TERCIARIOS Y COMERCIALES

Los espacios libres privados de las Manzanas de usos pormenorizados Comerciales y Terciarios -Manzanas M20, M21, M22, M23, M24 y M25- se definen en los planos de ordenación O-1, O-2 y O-8, y en las fichas de Normativa Urbanística Particular de cada una de ellas.

No podrá construirse en ellos ninguna clase de edificación. Serán espacios ajardinados al menos en un 30% de su superficie total.

Se prohíbe en ellos el uso de almacenamiento y la carga y descarga de mercancías, que deberán producirse en el interior de la edificación.

Los cierres de estos espacios libres en los límites con el espacio público poseerán una altura máxima de 1,50 m y estarán constituidos por un cerramiento transparente o por un seto vegetal, que puede reforzarse interiormente con una malla metálica de protección.

A topographic map of a residential area. The map features several buildings, some of which are shaded in light blue. Contour lines are drawn across the terrain, indicating elevation. Numerous numerical values are scattered throughout the map, representing specific elevation points. The map is oriented with North at the top. The buildings are mostly rectangular and are clustered together. The terrain appears to be sloping downwards from the top left towards the bottom right. The contour lines are more closely spaced in some areas, indicating steeper slopes. The numerical values range from approximately 419.18 to 429.28. The map is a technical drawing, likely used for engineering or planning purposes.

UNIDAD BASICA DE ORDENACION 20. (MANZANA 20)UNIDAD DE EJECUCION PASUPERFICIE UNIDAD: 27054 M2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: INDUSTRIA 21460 M2

TERCIARIO 6471 M2

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIAL

SUELO LIBRE PRIVADO 10354 M2

USOS DETALLADOS

SUB-MANZANA 20.1

PLANTA ELEVADA:

INDUSTRIA
SUP. CONSTRUIDA

a: 2100 M2

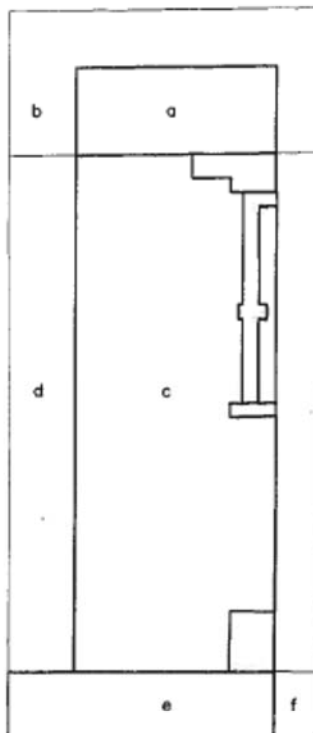
PLANTA BAJA:

INDUSTRIA
SUP. CONSTRUIDA

a: 2100 M2

SUELO LIBRE PRIVADO
SUP.

b: 3290 M2



SUB-MANZANA 20.2

PLANTA ELEVADA:

INDUSTRIA
SUP. CONSTRUIDA

c: 4814 M2

PLANTA BAJA:

INDUSTRIA
SUP. CONSTRUIDA

c: 12446 M2

SUELO LIBRE PRIVADO
SUP.

d: 6721 M2

SUB-MANZANA 20.3

PLANTAS ELEVADAS:

USOS TERCARIOS
SUP. CONSTRUIDAe: 4314 M2
APROBACION DEFINITIVA

PLANTA BAJA:

USOS TERCARIOS
SUP. CONSTRUIDA

16 DIC. 1999

EL SECRETARIO
e: 2157 M2SUELO LIBRE PRIVADO
SUP.

f: 343 M2

PLANTA SOTANO:

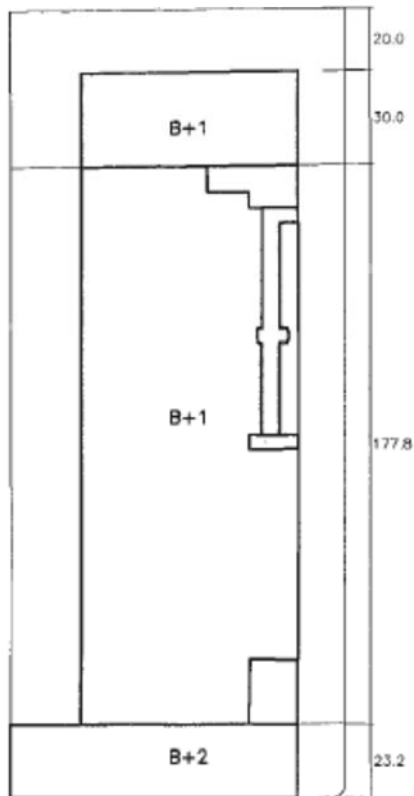
GARAJE (OCUPACIÓN MÁXIMA)
SUP. CONSTRUIDA

g: 2516 M2 /PL

UNIDAD BASICA DE ORDENACION 20. (MANZANA 20)

UNIDAD DE EJECUCION PA

ALINEACIONES. ALTURAS



± 0,0

RASANTES

ALTURA DE CORONACION Ac EN TOTALIDAD DE MANZANA DESDE COTA DE REFERENCIA ±0,0: 10M

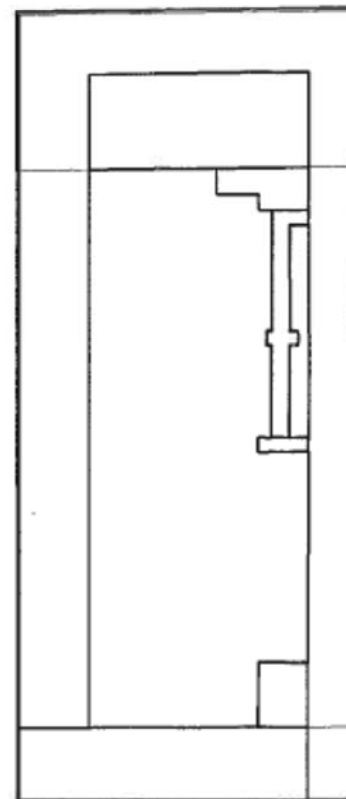
AMBITO DE LA UNIDAD

SUPERFICIE TOTAL: 27057 M2

SUB-MANZANA 20.1: 5390 M2

SUB-MANZANA 20.2: 19167 M2

SUB-MANZANA 20.3: 2500 M2



APROBACION DEFINITIVA

16 DIC. 1999

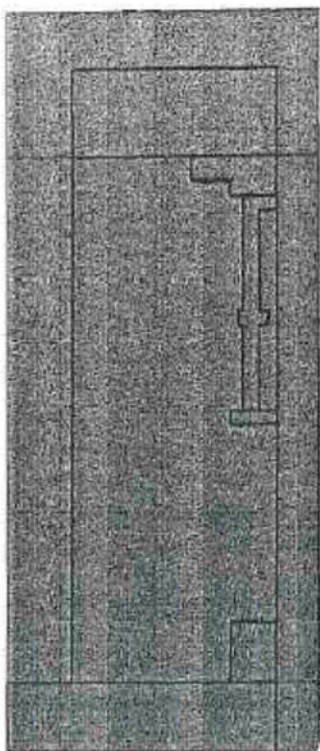
EL SECRETARIO

UNIDAD BASICA DE ORDENACION 20. (MANZANA 20)

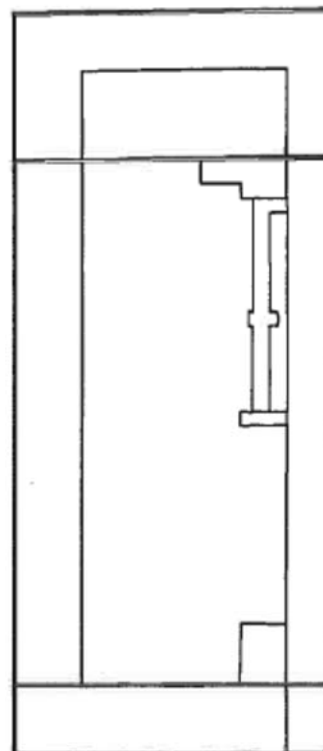
UNIDAD DE EJECUCION PA

DOMINIO Y USO DEL SUELO

UNIDADES DE EDIFICACION-PARCELAS MINIMAS



 SUELO PRIVADO



APROBACION DEFINITIVA

16 DIC. 1999

EL SECRETARIO

Aprovechamiento asignado a las parcelas en el proyecto de reparcelación:

Parcela 20.1

- Superficie de parcela: 5.179,63 m²
- Aprovechamiento: 2.975,75 UAs

Parcela 20.2

- Superficie de parcela: 19.188,10 m²
- Aprovechamiento: 11.990,80 UAs

Parcela 20.3

- Superficie de parcela: 2.511,38 m²
- Aprovechamiento: 6.118,98 UAs

TOTAL, MANZANA M20:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| - SUPERFICIE DE PARCELAS: | 26.879,11 m ² suelo |
| - APROVECHAMIENTO: | 21.085,53 UAs |

6. ENTORNO URBANO

La manzana donde se emplaza la actuación se encuentra en el extremo norte del casco urbano, que se corresponde con una zona residencial, construida en torno a los años 2000 y según los criterios edificatorios del momento, para el desarrollo de esa parte de la ciudad, que conforma actualmente un continuo urbano con el municipio colindante de Berriozar.

Como puede apreciarse en la fotografía histórica que se adjunta a continuación, la nave actual surgió en un entorno periurbano de enclaves dispersos y tipología variada (centro comercial, colegio Agustinos, Hermanitas de los Pobres, casco antiguo de Berriozar, y algunas pequeñas edificaciones de carácter residencial, industrial y agropecuario) espacio desligado completamente de la trama urbana del área metropolitana de Pamplona, lindante al trazado de la vía férrea al norte y a la ronda por el roeste, y próxima a áreas industriales o de actividad económica.



Fotografía histórica, año 1982. Fuente: sitna

Los siguientes desarrollos urbanos de la zona, como puede apreciarse en las ortofotografías adjuntas, colmataron el núcleo de Berriozar llegando a generar un continuo urbano con los barrios de Artiberri, Nuevo Artica y Buztintxuri.



Ortofotografía aérea años 1998-2000. Fuente: sitna



Ortofotografía aérea año 2024. Fuente: sitna

En la actualidad, la actividad económica, industrial y comercial de Pamplona y Berriozar se emplaza mayoritariamente al oeste de la carretera PA-30 y al norte de la colina de Santa Lucía y la cárcel de Pamplona.

La Avenida Guipúzcoa ha dejado de ser la salida principal de la ciudad por el norte, desplazándose el tráfico rodado mayoritario a la ronda, vía PA-30.

Es por ello, que la zona donde se emplaza la nave existente de Refena, objeto de la presente propuesta de actuación, pese a su calificación industrial actual no resulta adecuada para la implantación de nuevos usos industriales, con calles de carácter comercial y residencial dentro de un continuo urbano de barrio, como se ha indicado, junto a la parte dotacional y de equipamientos de esta área de Pamplona.

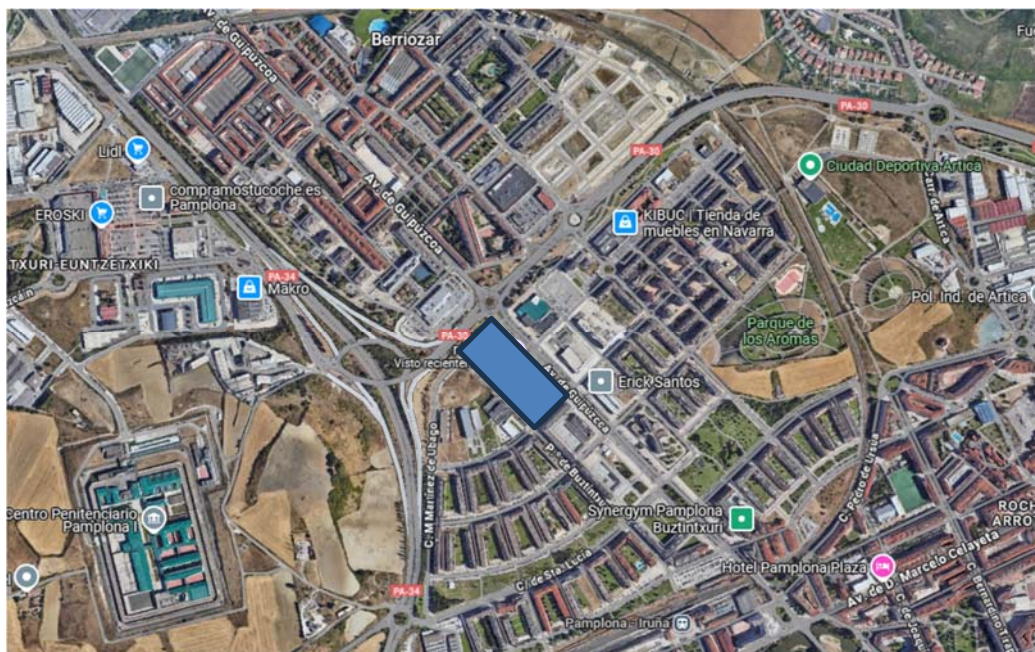
Desde el momento en el que el recinto ferial cerró sus instalaciones los locales quedaron vacíos, sin posibilidad de establecer usos adecuados para revitalizar esta superficie. Dada su situación y el carácter poco industrial de la zona, el uso dotacional y la actividad pretendida, sin perder el carácter edificatorio de la zona, posibilitará una adecuada culminación de la trama urbana en la zona.

7. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La propuesta de actuación urbanística que se somete a TRAMITACIÓN ante el Ayuntamiento de Pamplona afecta a los edificios situados en los siguientes inmuebles, y respectivas parcelas catastrales:

- | | | |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| a. Avenida Gipuzkoa nº 2. | parcela 2648, polígono 7. | Superficie 5.179,66 m ² |
| b. Avenida Gipuzkoa nº 2: | parcela 2649, polígono 7. | Superficie 19.177,20 m ² |
| c. Avenida Gipuzkoa nº 2: | parcela 2650, polígono 7. | Superficie 2.522,29 m ² |

Se adjunta a continuación un esquema donde se ubica la situación del ámbito de la propuesta de actuación.



Emplazamiento de la actuación en el borde del casco urbano

Forma parte de la manzana delimitada por las calles Victor Eusa, Nat. Bella Esparza y Santos Ochandátegui, y la Avenida Gipuzkoa. El citado ámbito, afectado por la presente propuesta, ocupa una superficie total de 26.879,15m², de los cuales 11.897 m² corresponden a espacio ocupado por la nave existente (en planta baja mayoritariamente) y la superficie restante corresponde a espacio libre, no edificado, delimitado el cerramiento de parcela y utilizado como acceso, aparcamiento y espacios de conexión interiores.





Detalles de la fachada a la Avenida Gipuzkoa

La edificación se ubica en interior de parcela, rodeada de espacio libre privado, por lo que no genera afección visual significativa sobre su entorno, incluidas las viviendas situadas al sureste (Paseo Buztintxuri).



Detalle de fachadas de nave a calle trasera.

8. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTIVIDAD PROPUESTA

a. Objetivo y estado actual de las instalaciones de almacenaje y conservación de la D.G. de Cultura-Institución Príncipe de Viana

Tal y como ya se ha indicado, el Departamento de Cultura y Deporte, a través de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana, desea y considera necesario desde hace tiempo centralizar en un único edificio las instalaciones de almacenaje y conservación de los Servicios de Patrimonio Histórico-Arqueología, Museos (Etnológico y Museo de Navarra), Servicio de Restauración y Bienes Muebles así como el Archivo Contemporáneo. Este conjunto, que albergaría las Colecciones Patrimoniales del Gobierno de Navarra, podría venir a denominarse ESPACIO TÉCNICO DE LA CULTURA NAVARRA.

La construcción del ESPACIO TÉCNICO DE LA CULTURA NAVARRA implicaría el traslado de las siguientes instalaciones y servicios que, hoy en día, se encuentran dispersas por el territorio navarro:

- 1- Servicio de Patrimonio Histórico-Arqueología, ubicado actualmente en planta baja y segunda del silo de la Superser* en Cordovilla (Galar) que ocupa aproximadamente unos 2.295,88 m². Cuenta con espacios destinados tanto al almacenaje de los Bienes, como a la restauración y tratamiento de los mismos y una zona de trabajo interno.
- 2- Museos:
 - 2.a) Almacenes-Museo Etnológico “Julio Caro Baroja”, ubicados actualmente en una nave industrial arrendada en el polígono Merkatondoa de Estella. Ocupa unos 2.765 m², distribuidos en planta sótano, baja y primera. El Museo Etnológico “Julio Caro Baroja” alberga también los Bienes en reserva del Museo del Carlismo por carecer este último de espacios apropiados para ello. Cuenta con espacios destinados tanto al almacenaje de los Bienes, como a la restauración y tratamiento de estos, así como una zona administrativa.
 - 2.b) Almacenes del Museo de Navarra y de la colección de la Fundación Caja Navarra, ubicados en sótano, planta baja y diversos espacios del Museo de Navarra y del edificio Baluarte respectivamente, ambos en Pamplona. Los espacios destinados a almacenaje en diversas plantas del Museo de Navarra ocupan actualmente unos 567,78 m², de los cuales 55 m² corresponden a espacios para la restauración, y la colección de la FCAN ocupa otros 100 m² aproximadamente.
- 3- Servicios de Restauración y Bienes Muebles, con espacios repartidos actualmente entre el edificio de la Superser, el Museo de Navarra y el Museo Etnológico “Julio Caro Baroja” (su superficie se encuentra integrada en dichos espacios tal como se ha explicado). Se trata de un Servicio que da apoyo tanto a Arqueología como a Museos y se desarrolla según las necesidades existentes en uno u otro espacio.
- 4- Archivo Contemporáneo de Navarra, ubicado actualmente en el silo del edificio Superser* en Cordovilla (Galar) distribuido en planta baja, primera, segunda, tercera y cuarta. El Archivo Contemporáneo está formado por el Archivo de la Administración de la Comunidad Foral y es también un espacio para la recepción, conservación, custodia y difusión del patrimonio documental privado, relacionado con la historia reciente y la memoria colectiva de Navarra. Ocupa aproximadamente 10.776,09 m², contando con diversas áreas administrativas y de atención al público, así como zonas de almacenaje. El aprovechamiento de los espacios de almacenaje no

está maximizado ni es homogéneo, al utilizarse diversos sistemas según zonas: estanterías normales, compactas o compactas dobles. Hasta ahora no ha sido posible maximizar el aprovechamiento mediante sistemas óptimos (estantería compacta) por el riesgo de sobrecargar la estructura.

* Nota: *El antiguo silo de la Superser, ubicado en Cordovilla, acoge en su interior algunas de las instalaciones del Diario de Navarra, así como diversos espacios, principalmente de almacenaje aunque también de carácter administrativo, adscritos a diferentes unidades administrativas del Gobierno de Navarra: Servicio del Patrimonio (Dpto. de Economía, Hacienda, Industria y Empleo), Osasunbidea, Servicio de Patrimonio Histórico-Arqueología y Servicio de Archivos y Patrimonio Documental (Departamento de Cultura, Turismo y Deporte) y Negociado de Cartería (Dpto. de Presidencia e Interior).*

Por lo tanto, la superficie total actualmente destinada a almacenaje y conservación de las diversas Colecciones Patrimoniales de Navarra es de 16.504,55 m² construidos aproximadamente.

b. Problemática de las instalaciones de almacenaje y conservación de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana

Cabe destacar la siguiente problemática existente en los diferentes espacios descritos, que abunda en la necesidad de traslado de los mismos:

b.1 Superficie y necesidades de crecimiento:

Todos los servicios implicados (Arqueología, Museos, Restauración y Bienes Muebles así como Archivo Contemporáneo) detectan como necesidad el ampliar su superficie actual, tanto para mejorar su funcionamiento como para contar con espacio disponible para su futuro crecimiento. Dicho crecimiento es previsible tanto para las colecciones de Museos, si bien resulta difícil de cuantificar, como, especialmente, para Arqueología y Archivo Contemporáneo.

Arqueología

Es previsible que la colección del Servicio de Patrimonio Histórico-Arqueología crezca los próximos años debido sobre todo a Bienes provenientes de prospecciones, excavaciones programadas y hallazgos durante obras de construcción e infraestructuras en nuestra Comunidad, que el Servicio tiene el deber de conservar.

En base a los datos obrantes en las dos últimas memorias de la Sección los depósitos son muy variables: En 2023 los fondos se enriquecieron con 457 cubetas, 43 cajas con restos óseos/muestras (lo que equivaldría a 13 cuerpos de estantería ranurada) y 44 piezas para pesados (entre 10-20 palés). Sin embargo, en 2024 los fondos se enriquecieron con 765 cubetas, 160 cajas con restos óseos y 122 piezas para pesados.

Su crecimiento es, por lo tanto, muy variable pero continuo y se necesitan espacios de reserva adicionales.

Museos

Los Museos forales (Museo de Navarra, Museo del Carlismo y Museo Etnológico de Navarra “Julio Caro Baroja”) tienen entre sus competencias y funciones, tal como define la Ley Foral 10/2009, de 2 de julio, de Museos y Colecciones Museográficas Permanentes de Navarra, el incremento de las colecciones de bienes culturales para la conformación y enriquecimiento de las colecciones patrimoniales de titularidad pública,

por obligación legal en algunos casos, por el deber de contribuir a la protección de los bienes muebles del patrimonio cultural y por la atención a la comunidad artística navarra contemporánea.

Para el cumplimiento de estos fines, es de absoluta necesidad que se cuente con espacios de almacenamiento con reserva suficiente para no comprometer esta importante línea de acción para un período razonable de tiempo.

Bien es cierto que es imposible dar un dato numérico concreto de crecimiento anual en términos de ocupación del espacio, dada la enorme heterogeneidad tanto de las piezas coleccionadas como de sus contenedores y mobiliario de almacenaje. A lo que se añade que, fuera de la modulación de las políticas de adquisiciones, no es posible saber qué piezas ni de qué naturaleza, dimensiones o número pueden llegar por otras vías de acopio no opcionales para una Administración pública.

En estos momentos, la situación de los espacios de reserva del Museo de Navarra es de total saturación, mientras que los de la nave de Merkatondoa, que acoge las reservas del Museo Etnológico y del Museo del Carlismo, están acercándose a su límite.

Archivo Contemporáneo

El Archivo Contemporáneo cuenta actualmente con espacio para 387.738 huecos (espacio para caja tipo) de los cuales están ocupados 346.582 huecos. El espacio disponible se reduce a 41.156 huecos, que se corresponde con 5.144 m de estantería aproximadamente.

El Archivo amplía sus fondos anualmente con documentación proveniente de la Administración, si bien ésta se encuentra en proceso de progresiva digitalización. Sirva de ejemplo el año 2.022, cuando ingresaron 1.475 m de fondos.

Además de las transferencias anuales el Archivo Contemporáneo viene desarrollando los programas “Cero Papel”, “Fondos Contemporáneos y del Presente de Navarra” o el de las “Sociedades Públicas”; programas que traen consigo un considerable aumento de ingresos de unidades de instalación.

El programa “Cero Papel” tiene como fin principal la identificación de los archivos en papel existentes en los departamentos, así como la regulación de un procedimiento para el cierre de los mismos y establecimiento de un calendario para su salida organizada desde los departamentos con destino al Archivo Contemporáneo de Navarra. A fecha de febrero de 2023 se han identificado alrededor de 21 km de documentación que permanece en oficinas, archivos centrales y otros depósitos y que, en su momento, deberá transferirse al Archivo Contemporáneo.

El programa “Fondos Contemporáneos y del Presente de Navarra” tiene por objeto captar fondos y colecciones particulares de interés para la historia reciente de Navarra con el fin de garantizar su conservación y hacerlos accesibles a la consulta por parte de la ciudadanía. El programa “Sociedades Públicas” es un proyecto de creación del Sistema Archivístico de las Sociedades Públicas del Gobierno de Navarra que implica la transferencia al Archivo Contemporáneo. Se han identificado alrededor de 4,3 km de documentación, pendiente de expurgo, a transferir al Archivo Contemporáneo.

Con todo ello, ingresos ordinarios y extraordinarios, la previsión de necesidades de espacio a 10 años del Archivo es de entre 60-75 km de almacenaje.

Actualmente en el silo de la Superser el aprovechamiento de los espacios de almacenaje no es homogéneo, al utilizarse diversos sistemas según zonas: estanterías normales, compactas o compactas dobles. Ello hace que no se maximicen las teóricas posibilidades de almacenaje de los espacios, idealmente mediante estantería compacta, sistema que no es viable en toda su superficie por el riesgo de sobrecargar la estructura.

b.2. Condiciones de conservación de los Bienes:

Los edificios que actualmente custodian las diferentes colecciones patrimoniales presentan una serie de deficiencias de carácter ambiental, que afectan negativamente a la conservación de los bienes.

Los almacenes del Museo de Navarra custodian los fondos no expuestos, todos ellos bienes culturales BIC. Al igual que los espacios para la exhibición de la colección permanente son fruto del proyecto de 1986. Las áreas de reserva (almacenes) son lugares ocupados por las colecciones no expuestas sin que estos espacios fueran objetos de una planificación inicial en la reforma de 1987-1990, por ello no reúnen las condiciones convenientes para la función que realizan.

El Museo Etnológico “Julio Caro Baroja” tampoco reúne buenas condiciones ambientales para el almacenamiento de material etnográfico. El edificio tiene problemas de filtraciones de agua que no ha sido posible resolver, carece de aislamiento y de sistema de climatización en la zona destinada a los bienes, si bien hay un sistema de control de las condiciones climáticas interiores en los almacenes (T y HR) que se controla por parte de la una empresa externa.

Los Bienes de Arqueología son de características diversas. Mayormente se trata de piezas cerámicas muebles y óseas; líticas en la zona de pesados. Estos bienes se conservan adecuadamente y los bienes de materiales sensibles cuentan con espacios especialmente acondicionados para ellos. Es decir, del mismo modo, en el nuevo centro, se requerirá un espacio con control de temperatura y humedad para materiales sensibles, especialmente metales y textiles-cuero y deberá preverse un espacio para conservación de madera sumergida en agua constantemente.

Los Bienes del Archivo Contemporáneo, son en su mayoría papel. Por las características del inmueble, las condiciones ambientales en que se encuentran los bienes son más o menos estables a lo largo del año, con variaciones relativamente lentas y suaves. Sin embargo, las instalaciones de extinción del Archivo están resueltas mediante bocas de incendio y extintores, no resultando adecuadas para los Bienes custodiados en caso de originarse un incendio.

b.3 Posibilidades de realizar actividades de difusión.

Entre los intereses de la Dirección General de Cultura está, como no puede ser de otra manera, el acercar el Patrimonio Cultural a la ciudadanía y se considera que esta actuación también debería posibilitarlo. Actualmente, las instalaciones descritas ofrecen posibilidades muy limitadas de hacerlo.

Por ello, mediante la creación del ESPACIO TÉCNICO DE LA CULTURA NAVARRA se baraja, y así lo solicitan los propios Servicios, el hacer visitable, en todo o en parte, los almacenes previstos. Permitiría que la ciudadanía tome conciencia de la gran cantidad de bienes a conservar. También parece interesante poder visitar los servicios de Restauración, cuyo trabajo es en general desconocido para el público.

Asimismo, sería deseable poder contar con espacios amplios para exposiciones o conferencias que, sin competir con los propios Museos, amplíen la oferta cultural existente.

Por último, también resulta necesario contar con zonas de estudio, formación y consulta especializada para investigadores y colaboradores de la Dirección General.

c. *Necesidad y conveniencia de la creación de un espacio unificado para las Colecciones patrimoniales de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana*

#

A la vista de la problemática y necesidades descritas, la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana desea unificar en un solo edificio (ESPACIO TÉCNICO DE LA CULTURA NAVARRA) los diferentes Servicios descritos.

Este tipo de edificaciones/instalaciones, que aglutinan los espacios de almacenaje y conservación de Colecciones Patrimoniales, facilitan la gestión, conservación, documentación y estudio de las propias Colecciones, aseguran la sostenibilidad de las mismas y permiten un mejor aprovechamiento de los recursos económicos y espaciales existentes.

Algunos ejemplos a nivel europeo de este tipo de centros son:

c.1 Centro de Colecciones de los Museos de Suiza/ Sammlungszentrum. Schweizerisches Nationalmuseum. Musée National Suisse. Museo Nazionale Svizzero. Museum Nazionale Svizzera

Ubicado en Affoltern am Albis reúne todas las colecciones no expuestas de los Museos Nacionales Suizos desde el año 2007. Las colecciones, antes dispersas entre 7 ubicaciones pasaron a unificarse tras la transformación para ello de los edificios pertenecientes al antiguo arsenal del ejército suizo.

Los profesionales de los museos tienen acceso a todas las colecciones y talleres de conservación y restauración, laboratorios de investigación en conservación, facilitando la conceptualización de exposiciones y realización de investigaciones. El centro cuenta con aproximadamente 800.000 objetos, apoya a los museos y colecciones suizas, mejorando la colaboración entre ellos.

Ofrece visitas grupales que permiten apreciar la diversidad de los objetos custodiados y su historia, los requisitos de conservación de los bienes culturales almacenados y la gestión del depósito.

c.2 Centro de Colecciones de Frisia / Kolleksjesintrum Fryslan

Construido entre 2014-2016 y ubicado en Leeuwarden (Países Bajos), alberga las colecciones del Museo Fries, Tresoar, el Museo de Historia Natural de Frisia, el Museo Marítimo de Frisia y el Museo Agrícola de Frisia. A diferencia de otros depósitos, las colecciones de las instituciones se almacenan juntas. Los objetos se clasifican según las condiciones climáticas y de almacenamiento más ideales, aprovechando de forma óptima el espacio existente.

c.3. Gordailua. Gipuzkoako Ondare Bildumen Zentroa. Centro de Colecciones Patrimoniales de Gipuzkoa

Gordailua se ubica en Irun (Gipuzkoa). Se trata del Centro de Colecciones Patrimoniales de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Custodia fondos de distinta titularidad (pública y privada) y constituye una colección unificada y de gestión compartida. Custodia bienes etnográficos y artísticos(más de 100.000 objetos) y arqueológicos y paleontológicos (unas 12.000 cajas)

Además de conservar, proteger y poner en valor el patrimonio cultural, realiza investigaciones de sus propios fondos y facilita los estudios sobre el patrimonio cultura. Cuenta con almacenes visitables parcialmente para el público general y especializado mediante visitas guiadas.

Constituye una referencia cercana y de interés para la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

En resumen, la unificación de las instalaciones y servicios descritos redundaría en múltiples beneficios:

- La mejora en la organización de los servicios, al estar ahora dispersos en varias localizaciones navarra, pudiendo albergar espacios comunes compartidos por todos ellos, siendo por ello una solución más sostenible;
- La modernización de los espacios y sus instalaciones, con la consiguiente mejora en las condiciones de conservación de los bienes custodiados, mediante el acondicionamiento ambiental, de seguridad y accesibilidad;
- El aumento de la superficie de almacenaje disponible, que pueda servir para hacer frente al previsible crecimiento de las colecciones;
- La posibilidad de acercamiento a la ciudadanía, al dotarlo de espacios que permitan la difusión y al ubicarse en un entorno urbano bien comunicado.

d. Usos y necesidades espaciales previstos

Atendiendo a lo expuesto anteriormente, en el ESPACIO TECNICO DE LA CULTURA NAVARRA los usos previstos por los diferentes Servicios (Arqueología, Museos, Restauración y Bienes Muebles y Archivo Contemporáneo) son los de:

- Acceso y tratamientos iniciales de los Bienes Culturales;
- Almacenaje de Bienes Culturales de los diferentes Servicios;
- Talleres y laboratorios de Restauración;
- Zonas administrativas y de trabajo interno sin Bienes Culturales;
- Zonas de acceso público y/o especializado y difusión.

Estos usos son asimilables, en su conjunto, al uso dotacional.

En cuanto a las necesidades espaciales previstas para ello, se barajan necesidades de entre 20.000 y 22.000 m² útiles (se estima entre 24.000 m² y 26.400 m² construidos), edificabilidad inferior a la establecida en el planeamiento actual para el conjunto de Refena.

9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, la Modificación del Plan Parcial (MPP) plantea una única actuación relevante en cuanto a la modificación de determinaciones pormenorizadas del planeamiento vigente, que es la definición de un nuevo volumen edificable en la Manzana M20, tras la agrupación de las tres parcelas objeto de la presente actuación (catastrales 2648 a 2650 del polígono 7).

Se plantea una propuesta de actuación encaminada a mejorar la situación de la nave vacía actual, con dos objetivos principales:

- Posibilitar la implantación de un área de almacenamiento y conservación de colecciones patrimoniales, denominado ESPACIO TECNICO DE LA CULTURA NAVARRA.
- Reordenación volumétrica para generar una planta primera continua en el edificio existente y posible ampliación al norte, suprimiendo la actual edificación de servicios terciarios en PB+2.

Para ello, se define el uso dotacional para la totalidad de la M20 y se establece la agrupación de las tres parcelas, con la siguiente ordenación volumétrica:

- o Planta Baja: 14.628,05 m²
- o Planta Primera: 13.453,13 m²
- o Total: 28.081,18 m²

EDIFICABILIDAD

Se mantiene la edificabilidad actual:

- o Total: 28.081,18 m² (en PB + 1)

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de Pamplona/Iruña tiene por objeto establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, así como fijar los parámetros de valoración que, no estando determinados como parámetros generales de valoración por resolución del Director Gerente de la Hacienda Foral de Navarra, sí son necesarios en la aplicación de esos métodos en el municipio.

La ponencia de valoración actual se aprobó el 13 de septiembre de 2024, en vigor desde su publicación en el BON nº 198, del 30/09/2024.

La parcela objeto del presente expediente se incluye en la zona de valor 09CC, donde el uso residencial es el predominante. El valor básico de repercusión del suelo urbanizado para este uso es 439,00 €/m² respecto a los 184 €/m² indicados para otros usos, donde se enclavaría el dotacional privado. Se adjunta extracto de la tabla de la ponencia:

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

En base a estos valores se calcula el nuevo coeficiente de homogeneización para el uso dotacional privado, que se establece en 0,42 UAs/m² (184 / 439), referidos al uso residencial (1,00 UAs/m²). Para el espacio libre privado se considera el coeficiente 0,105 UAs/m², que se corresponde con el 25% del dotacional.

APROVECHAMIENTO

Se realiza el cálculo del aprovechamiento en base a estos coeficientes de homogeneización:

- o Sup. Construida (PB+1): 11.794,10 UAs (28.081,18 m² x 0,42 UAs/m²)
- o Espacio libre: 1.225,11 UAs (12.251,06 m² x 0,10 UAs/m²)
- o Total: 13.019,21 UAs

Se mantienen todas las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente, así como el resto de las pormenorizadas no incluidas en la MPP que se presenta, en particular las nuevas alineaciones y la edificabilidad máxima, que no varía en su conjunto (suma de las tres parcelas).

Asimismo, y pese a plantearse un cambio de uso, en la práctica no supondrá una variación significativa de la volumetría, puesto que se mantiene la nave actual, con una pequeña ampliación al norte, habilitándose la planta primera, casi en su totalidad.

10. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Como el municipio de Pamplona dispone de un planeamiento general que incluye el desarrollo de la ordenación pormenorizada para las parcelas catastrales incluidas en el ámbito de actuación, Plan Parcial ya aprobado definitivamente hace bastante tiempo, partimos de la opción cero, que es la no ejecución de la presente MPP o mantenimiento de la situación actual, lo cual, en principio, no parece adecuado, debido a lo ya explicado en los apartados precedentes en relación a la inadecuación de las determinaciones urbanísticas actuales (edificabilidad en planta primera de nave existente) a las necesidades de la propiedad y a la inactividad de uso en el local existente.

Así, se plantea la siguiente ordenación, propuesta que mantiene, en principio, la filosofía del planeamiento actual pero adecuado a la realidad socioeconómica actual de las tramas residenciales no céntricas en cuanto a usos, y con una propuesta de distribución interior no vinculante, ajustada a la reordenación de la volumetría sobre las parcelas, sin incremento de edificabilidad.

Se trata por tanto de posibilitar la implantación de la actividad de almacenamiento y conservación (ESPACIO TECNICO DE LA CULTURA NAVARRA), por parte de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana del Gobierno de Navarra, mejorando la ordenación y tipología edificatoria, y redefiniendo los usos en la trama urbana de esta parte del barrio, con un elemento tipológico singular adecuado a la nueva actividad.

Esta actuación permitirá la implantación de la actividad sobre la nave existente, en planta baja y primera (dentro del actual volumen edificado), sin incremento de la edificabilidad asignada a las parcelas, dentro de un uso principal dotacional privado, uso ya permitido en el Plan Municipal vigente (tabla de compatibilidad de usos del art. 28 de la Normativa Urbanística General).

La propuesta definida se desarrolla mediante la presente Modificación de Plan Parcial que posibilita la actuación futura del propietario de los terrenos, manteniendo la edificabilidad actual con una nueva ordenación urbanística, similar a la actual, pero con mejor calidad arquitectónica para la edificación y su entorno (se elimina la posibilidad de construir un nuevo edificio de dos plantas sobre rasante con frente a calle Santos Ochandategui), que beneficiará al resto de vecinos del barrio.

El cambio de calificación de las parcelas posibilitará implantar el uso dotacional pretendido (tal y como ya se permite actualmente) e impedirá nuevas actividades industriales en la misma, aportando beneficios al barrio de Buzintxuri.

En relación con la tipología edificatoria y el uso dotacional privado, a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico de la parcela, procede realizar las siguientes consideraciones:

- En la parcela objeto del presente expediente, existe una edificación que se mantiene en su configuración volumétrica, previéndose una planta elevada en interior de la nave existente. Dicha

edificación se construyó, tal y como se ha indicado anteriormente, con una finalidad industrial. La actuación se pretende sobre esta edificación existente y no sobre un nuevo edificio dotacional.

- Al contrario de lo que ocurre en usos más concretos, como el residencial, donde se establecen coeficientes de homogeneización para vivienda colectiva libre, VPO, VPT, viviendas unifamiliares,..., donde el valor de repercusión del suelo se calcula fácilmente con fórmulas donde se aplica el valor de venta y el valor de construcción en base a un estudio de mercado, el uso dotacional es muy diverso y su construcción, variable, en función del tipo de dotación o equipamiento pretendido. Nos encontramos ante usos asistenciales, deportivos, educativos, sanitarios,..., donde el valor de construcción y venta son muy variables.
- Es obvio que el valor de construcción para el uso dotacional del espacio museístico pretendido es muy inferior al de, por ejemplo, una clínica o una escuela infantil. El actual edificio y el uso pretendido tienen consideración de industrial, a los efectos de valor de repercusión del suelo y de cálculo de aprovechamiento. Por tanto, para el uso dotacional descrito en esta parcela se establece el coeficiente de homogeneización relativo al valor de repercusión de "otros usos", así definido en la ponencia de valoración vigente.

Las parcelas incluidas en la MPP, tal y como se ha indicado en los apartados precedentes, mantienen la clasificación del planeamiento vigente y se encuentran completamente urbanizadas, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 60 del TRLFOTU.

Por todo lo expuesto, se considera que la Modificación de Plan Parcial (MPP) es la figura urbanística adecuada para la tramitación de la reordenación volumétrica y adecuación de usos pretendida.

11. DETERMINACIONES SEGÚN SU RANGO. NORMATIVA URBANÍSTICA

En función de lo establecido en el Art. 49 del TRLFOTU, se señalan a continuación las determinaciones de la ordenación urbanística municipal, indicando su rango (estructurantes y pormenorizadas):

▪ **Determinaciones Estructurantes:**

Son aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y su desarrollo futuro. Se distinguen las siguientes:

- Se mantienen las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente.

▪ **Determinaciones Pormenorizadas:**

Son aquellas que precisan las determinaciones estructurantes hasta el grado suficiente, para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material. Se entenderán como tales, las siguientes:

- Calificación: Se modifican los usos principales de las parcelas (industrial y servicios terciarios), al uso principal dotacional.
- Edificabilidad máxima: No varía en su conjunto, ver documentación gráfica y normativa urbanística
- Aprovechamiento máximo: Ver normativa urbanística. El nuevo uso permitido es asimilable al principal por lo que no se modifica su concepto ni valor global (ver cálculos en la normativa urbanística).
- Alturas y rasantes: Se reducen (ver normativa urbanística)
- Alineaciones: Se definen en la documentación gráfica
- Accesibilidad: Los accesos actuales a la nave existente, ya urbanizados, no presentan problemas de porcentajes de pendiente que impidan su utilización por personas afectadas por algún tipo de minusvalía.
- Determinaciones sobre espacios dotacionales: no se incluyen nuevas dotaciones al no variar la edificabilidad máxima asignada al conjunto de las tres parcelas.

Por tanto, dado que no varía ninguna Determinación Estructurante del planeamiento, se entiende que el presente documento es una Modificación de Plan Parcial, que establece Determinaciones Pormenorizadas del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el TRLFOTU, a tramitar mediante la presente MPP.

12. TRAMITACIÓN

En virtud de lo indicado en el artículo 72 del TRLFOTU, se procederá de la manera siguiente:

1º) **Aprobación Inicial** por parte del Ayuntamiento de Pamplona.

2º) **Exposición al público** durante un mes, mediante anuncio en el B.O.N. y publicado en los diarios editados en Navarra, para presentación de alegaciones.

3º) A la vista del resultado de la información pública, el propio Ayuntamiento lo **aprobará definitivamente** con las modificaciones que procedieren.

4º) Remisión del documento aprobado definitivamente al Servicio del Territorio y Paisaje, del Departamento de Cohesión Territorial, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días contados desde dicha aprobación, para su control.

13. INTERÉS GENERAL.

Del análisis del planeamiento vigente establecido en el punto 3 de la presente memoria, así como de la lectura del resto de apartados, se constata que la normativa y régimen de usos actuales pueden adecuarse para posibilitar la implantación del ESPACIO TÉCNICO DE LA CULTURA NAVARRA, con objeto de almacén y conservación del patrimonio, así como la idoneidad de la ordenación planteada, que mantiene invariante la superficie edificable máxima sin incremento de aprovechamiento, para el conjunto de las tres parcelas.

Parece evidente que, pese a ser un documento de iniciativa privada, se conjugan el interés general y el particular, que en este caso es la Administración, Gobierno de Navarra.

14. CONCLUSIÓN

El presente documento, manteniendo las determinaciones estructurantes y modificando las pormenorizadas señaladas, a nuestro entender, supone una propuesta coherente conforme a la normativa y legislación vigente y es un documento centrado en el interés general del Ayuntamiento, así como en el legítimo interés particular, para el propietario y promotor de la modificación, que en este caso es el Gobierno de Navarra.

Los técnicos abajo firmantes consideran justificada la adecuación del presente documento a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicita su tramitación.

Pamplona, enero de 2026

Los arquitectos:

Ignacio Azcarate Seminario

Maier Vélez Olabarria

David Serrano Amatriain

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Mediante ORDEN FORAL 181/2007, del 12 de abril, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se aprueba definitivamente el expediente de homologación y adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que determina el planeamiento urbanístico vigente en Pamplona.

Se encuentra en vigor desde la publicación de su normativa urbanística en el BON nº 22, del 18 de febrero de 2008, así como la relación de corrección de errores posteriores.

En las parcelas objeto del presente documento, está vigente el Plan Parcial denominado “Buztintxuri-Euntzetxiki-Santa Engracia”, que se aprobó definitivamente el 16 de diciembre de 1999, publicándose en el BON de 21-01-2000 y de 23-02-2000.

La Reparcelación del Polígono PA de Buztintxuri se aprobó definitivamente el 5 de febrero de 2001 (vigente desde su publicación en el BON nº 45, del 11 de abril de 2001), de la que resultaron las denominadas parcelas 20.1, 20.2 y 20.3 que coinciden con la manzana del Plan Parcial.

Del citado documento resulta que las determinaciones del planeamiento vigente aplicable a las parcelas objeto de la presente MPP son: Unidad Básica de Ordenación - Manzana M20

Los parámetros que regulan la Unidad Básica de Ordenación son los expresados en el cuadro extraído de la normativa urbanística del planeamiento vigente:

MANZANA M20

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: se mantiene la clasificación vigente

PARCELA M20.1

- SUPERFICIE PARCELA: 5.179,63 m²
- CALIFICACIÓN DEL SUELO: INDUSTRIAL
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (según Plan Parcial):
 - o Planta Baja: 2.109,84 m²
 - o Planta Primera: 2.109,84 m²
 - o Total: 4.219,68 m²
- APROVECHAMIENTO (según proyecto de reparcelación):
 - o Total: 2.975,75 UAs
- Nº DE PLANTAS: Planta Baja + 1 elevada.

PARCELA M20.2

- SUPERFICIE PARCELA: 19.188,10 m²
- CALIFICACIÓN DEL SUELO: INDUSTRIAL
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (según Plan Parcial):
 - o Planta Baja: 12.518,21 m²
 - o Planta Primera: 4.814,00 m²
 - o Total: 17.332,21 m²
- APROVECHAMIENTO (según proyecto de reparcelación):
 - o Total: 11.990,80 UAs
- Nº DE PLANTAS: Planta Baja + 1 elevada. No se permite sótano

PARCELA M20.3

- SUPERFICIE PARCELA: 2.511,38 m²
- CALIFICACIÓN DEL SUELO: SERVICIOS TERCIARIOS
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (según Plan Parcial):
 - o Planta Baja: 2.176,43 m²
 - o Planta Primera: 2.176,43 m²
 - o Planta Segunda: 2.176,43 m²
 - o Total: 6.529,29 m²
- APROVECHAMIENTO (según proyecto de reparcelación):
 - o Total: 6.118,98 UAs
- Nº DE PLANTAS: Planta Baja + 2 elevadas. Se permite sótano

TOTAL, MANZANA M20:

-
- SUPERFICIE DE PARCELAS: 26.879,11 m² suelo
 - SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE: 28.081,18 m² contruidos (según P.P.)
 - APROVECHAMIENTO: 21.085,53 UAs (según Proy. Reparcelación)

2.- PROPUESTA NUEVAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

MANZANA M20

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO
- SUPERFICIE PARCELA: 26.879,11 m²
- CALIFICACIÓN DEL SUELO: DOTACIONAL PRIVADO (EQUIPAMIENTO)
- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA:
 - o Planta Baja: 14.628,05 m²
 - o Planta Primera: 13.453,13 m²
 - o Total: 28.081,18 m²
- APROVECHAMIENTO:
 - o Sup. Construida (PB + 1): 11.794,10 UAs (28.081,18 m² x 0,42 UAs/m²)
 - o Espacio libre: 1.225,11 UAs (12.251,06 m² x 0,10 UAs/m²)
 - o Total: 13.019,21 UAs
- Nº DE PLANTAS: Planta Baja + 1 Elevada.

1. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Este documento urbanístico, debido a su carácter y alcance, no precisa de la realización de un Proceso de Participación Ciudadana, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra.

Conforme a lo establecido en el art. 7.3 del DFL 1/2017 se trata de una modificación de determinaciones pormenorizadas que no plantea actuaciones de nueva urbanización, por lo que no requiere un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento urbanístico.

2. ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA

La presente modificación de Plan Parcial no supone variación de la edificabilidad ni incremento del aprovechamiento urbanístico asignado al conjunto de las tres parcelas incluidas en el ámbito de actuación.

El documento consiste únicamente en posibilitar un uso dotacional en una parcela que ya tenía un uso compatible dotacional en el uso principal industrial actual, por lo que no se genera afección alguna a la movilidad actual.

3. PERSPECTIVA DE GÉNERO

El art. 55.2 L.F. 17/2019, de 11 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, dispone:

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.

Aunque la presente MPP no se encuentra entre los supuestos previstos en el art. 22 L.F. 17/19 que exigen la incorporación de Informe de Impacto de Género, y tampoco se ha aprobado todavía el Decreto Foral que deberá definir el contenido y procedimiento de elaboración de dicho Informe conforme a la Disposición Final Segunda del citado texto legal, el equipo redactor de la presente MPP ha tenido en cuenta las determinaciones de la citada norma foral si bien, dado el ámbito y objetivos del mismo (pese a la variación del uso principal, el dotacional ya era un uso compatible en la parcela, y todo ello sin incremento de la edificabilidad establecida en el planeamiento vigente), no se aprecian aspectos de la ordenación que puedan tener impacto de género relevante.

No obstante, la implantación de una actividad dotacional en lugar de una nave vacía será una operación más segura y confortable, en particular para las mujeres, en tanto en cuanto pueda haber más tránsito y presencia de personas en el lugar. Asimismo, se mantiene el acceso a la actividad en el lugar actual, evitando lugares peligrosos y faltos de visibilidad.

Y cualquier intervención en la nave para ampliar servicios (ESPACIO TÉCNICO DE LA CULTURA NAVARRA) conllevará una mayor iluminación y espacios de aparcamiento y descanso más seguros.

Por último, hay que indicar que el presente documento de modificación de Plan Parcial se ha redactado desde los criterios de lenguaje no sexista.

4. INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD

El artículo 25 de la Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos, establece lo siguiente:

“en los procedimientos de aprobación de los proyectos de leyes forales y de disposiciones reglamentarias se incluirá con carácter preceptivo un informe sobre el impacto por razón de accesibilidad y discapacidad de las medidas que se establezcan en las mismas.

Asimismo, en los procedimientos de aprobación de disposiciones normativas por parte de las Entidades Locales se incluirá también con carácter preceptivo dicho informe.

Se definirán modelos o metodologías de realización del informe de impacto de accesibilidad y discapacidad, así como criterios sobre quién debe realizarlo, sin perjuicio del apoyo y asesoramiento que se puede solicitar al departamento competente en materia de servicios a las personas con discapacidad.”

Asimismo, el artículo 14.2 de la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal incluye en su ámbito de aplicación los espacios públicos urbanizados, las infraestructuras y la edificación. Se establece lo siguiente:

“los instrumentos de ordenación urbanística, los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán incluir un apartado justificativo del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, teniendo en cuenta la vinculación del sector afectado con los sectores limítrofes. Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones de accesibilidad, se motivará este extremo, debiendo adoptarse los correspondientes ajustes razonables.”

El artículo 69.2 de la citada Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos, establece el mismo texto normativo.

Teniendo en cuenta el objeto de la presente modificación, no se prevé impacto alguno que afecte negativamente a las condiciones de accesibilidad.

5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo previsto en el Art. 60.5.b) del D.F.Leg. 1/17 (TRLFOTU), en la MPP es necesario incluir una “Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica” referida a la actuación propuesta con el fin de garantizar que la misma sea viable desde el punto de vista económico del promotor y lo que es más importante, sostenible desde el punto de vista de la Administración actuante.

En virtud de las características del ámbito, así como por su superficie y ordenación, se establece una única fase de desarrollo para la futura actuación edificatoria, tras agrupación de las tres parcelas.

Aunque la certeza absoluta es imposible debido a que en las actuaciones de esta naturaleza pueden operar factores no cuantificables objetivamente, se podría entender que al no haber incremento de aprovechamiento urbanístico, esta propuesta no tiene influencia en la viabilidad económica.

Asimismo, acorde a la Ponencia de Valoración, la zona objeto de actuación corresponde a la zona de valor 09CC, donde el uso residencial es el predominante. El valor básico de repercusión del suelo urbanizado para este uso es 439,00 €/m² respecto a los 184 €/m² indicados para otros usos. El valor de repercusión acorde a la ponencia para el cambio de uso propuesto no varía. Indicar igualmente que la demanda de usos industriales en un ámbito consolidado de uso residencial soporta una repercusión de suelo bastante reducida en comparación con un uso dotacional privado.

Por último, resaltar que no se realizan nuevas cesiones ni se incrementa la superficie de viales y espacios libres públicos previstos en el planeamiento vigente.

La justificación de la sostenibilidad económica de la actuación trata de conocer tanto los costes como los ingresos que va a tener que soportar la hacienda local derivados del desarrollo urbano previsto de la presente modificación y su mantenimiento económico.

La presente modificación no derivará en ningún coste adicional para el Ayuntamiento de Pamplona.

Las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales en este aspecto, ya que tan sólo se define la nueva ordenación volumétrica para posibilitar la adecuación de una planta primera en interior de edificación existente, manteniendo el uso dotacional ya permitido en la actualidad. Todo ello sin incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico.

6. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se redacta la presente Modificación de Plan Parcial (MPP) sobre las parcelas catastrales 2648 a 2650 del polígono 7 de Pamplona (Navarra) para la modificación del uso principal asociado a las parcelas (aunque en la práctica no supone una variación como tal ya que el uso dotacional es compatible al industrial en el planeamiento vigente), manteniendo la edificabilidad de las parcelas en su conjunto.

Desde un punto de vista ambiental, se trata de un espacio urbanizado que no alberga elementos de valor ambiental relevantes, por lo que no se prevén afecciones ambientales.

Atendiendo a las características y objeto la MPP se entiende que el expediente, en base a lo establecido en los artículos 5 y 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no se encuentra incluido en el ámbito de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

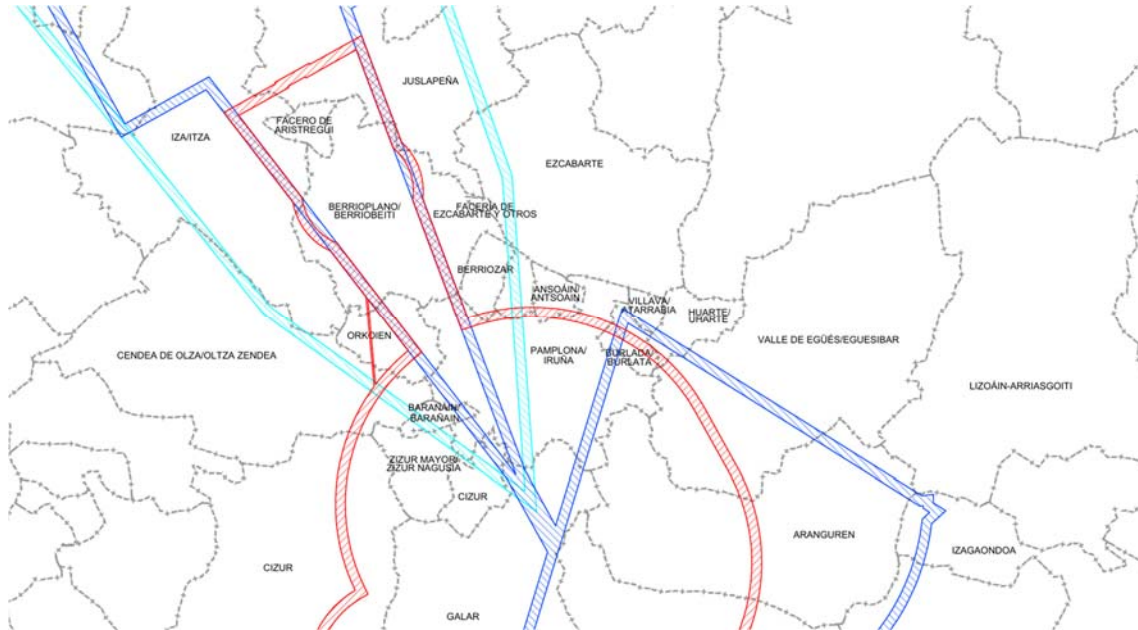
7. ANÁLISIS SOBRE AFECCIONES AERONÁUTICAS

NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA

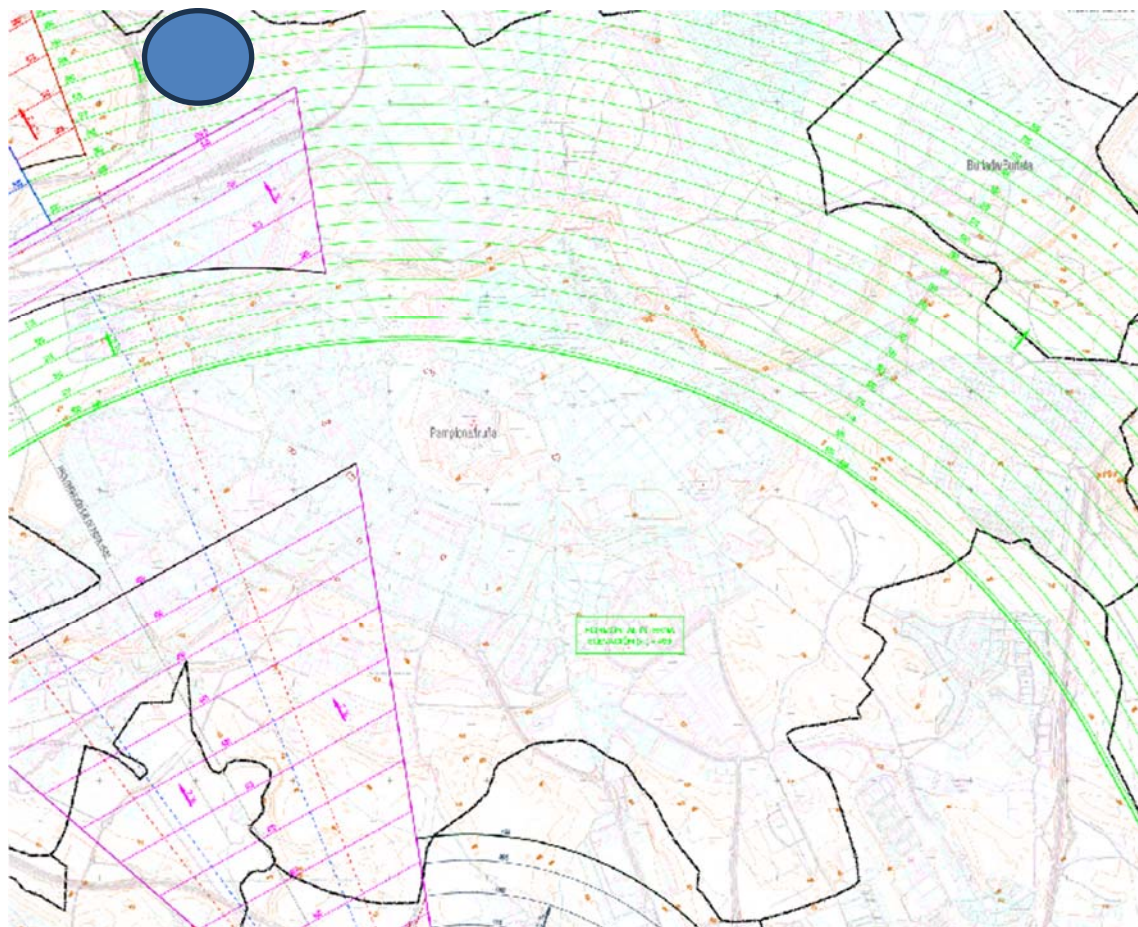
- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 248/2019, de 5 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona (B.O.E. nº 104, de 1 de mayo de 2019).
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Pamplona aprobado por Orden FOM/2208/2010 del Ministerio de Fomento, de 30 de junio de 2010 (B.O.E. nº 194, de 11 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, debe realizarse antes de la aprobación inicial o trámite equivalente, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

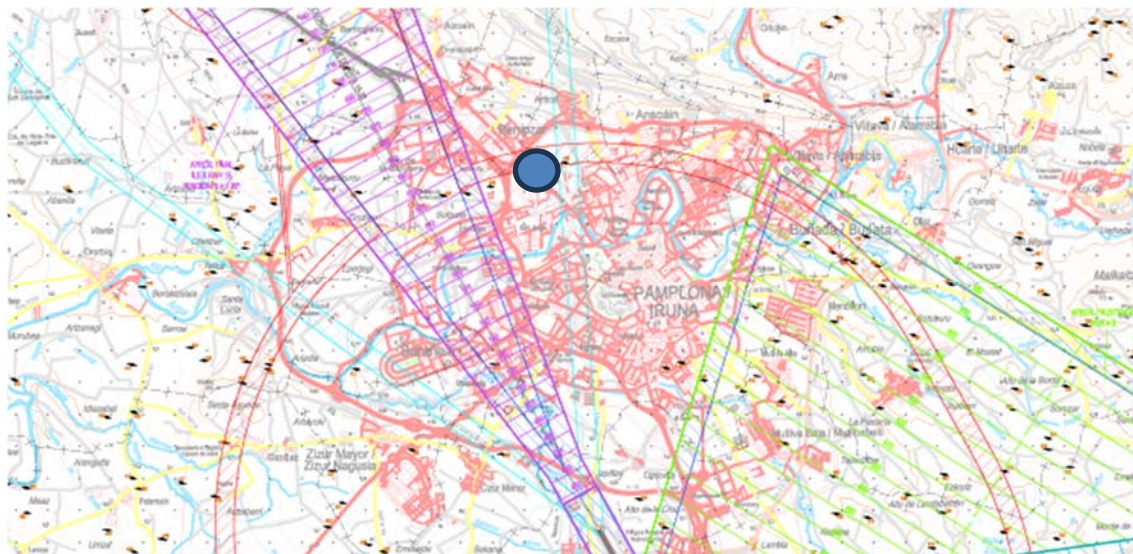
ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS EN PAMPLONA



Municipios afectados



Ubicación del ámbito de actuación



Ubicación del ámbito de actuación

El ámbito objeto de la modificación se encuentra afectado por las citadas servidumbres. Según la cartografía disponible, las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 424 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 580 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.

No obstante, el objeto de la modificación no implica, en ningún caso, la construcción de edificios o infraestructuras que puedan superar las citadas servidumbres aeronáuticas.

CONDICIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier nueva construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea

8. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

No se modifican los esquemas de las redes existentes para los diferentes servicios.

Los viales de acceso rodado y peatonal a la nave existente disponen actualmente de las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad, con acometidas individuales para el edificio de dichas instalaciones urbanas. Dichos viales disponen asimismo de redes de telefonía y alumbrado público, con luminarias en uso, suficientes para la actuación pretendida.

Se trata, a todos los efectos, de parcelas completamente urbanizadas en ejecución de planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.b) del TRLFOTU, y así se ha clasificado en el planeamiento

vigente. Es por ello que queda acreditada la suficiencia de los servicios urbanísticos para la implantación de la actividad pretendida de uso dotacional. Con el cambio urbanístico planteado en el presente documento no se pretende sino posibilitar la adecuación de un uso dotacional (ya permitido como compatible en el planeamiento) sin incremento de edificabilidad ni nuevas acometidas, por lo que la modificación no afecta a los servicios urbanísticos.

En el preceptivo proyecto técnico de edificación y de actividad, se definirán adecuadamente las redes de servicios y su suficiencia, así como posibles actuaciones sobre las acometidas, en el caso de ser necesarias.

9. RELACION DE AFECTADOS

El único afectado directo es la entidad propietaria de las parcelas catastrales 2648 a 2650 del polígono 7, que es 2023 la sociedad pública NICDO, adscrita al Departamento de Cultura, Deporte y Turismo del Gobierno de Navarra, promotor del presente documento, que da su conformidad y visto bueno al contenido del mismo, así como el Ayuntamiento de Pamplona, al que procede su tramitación y aprobación.

No existen otros propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas de los últimos cinco años.

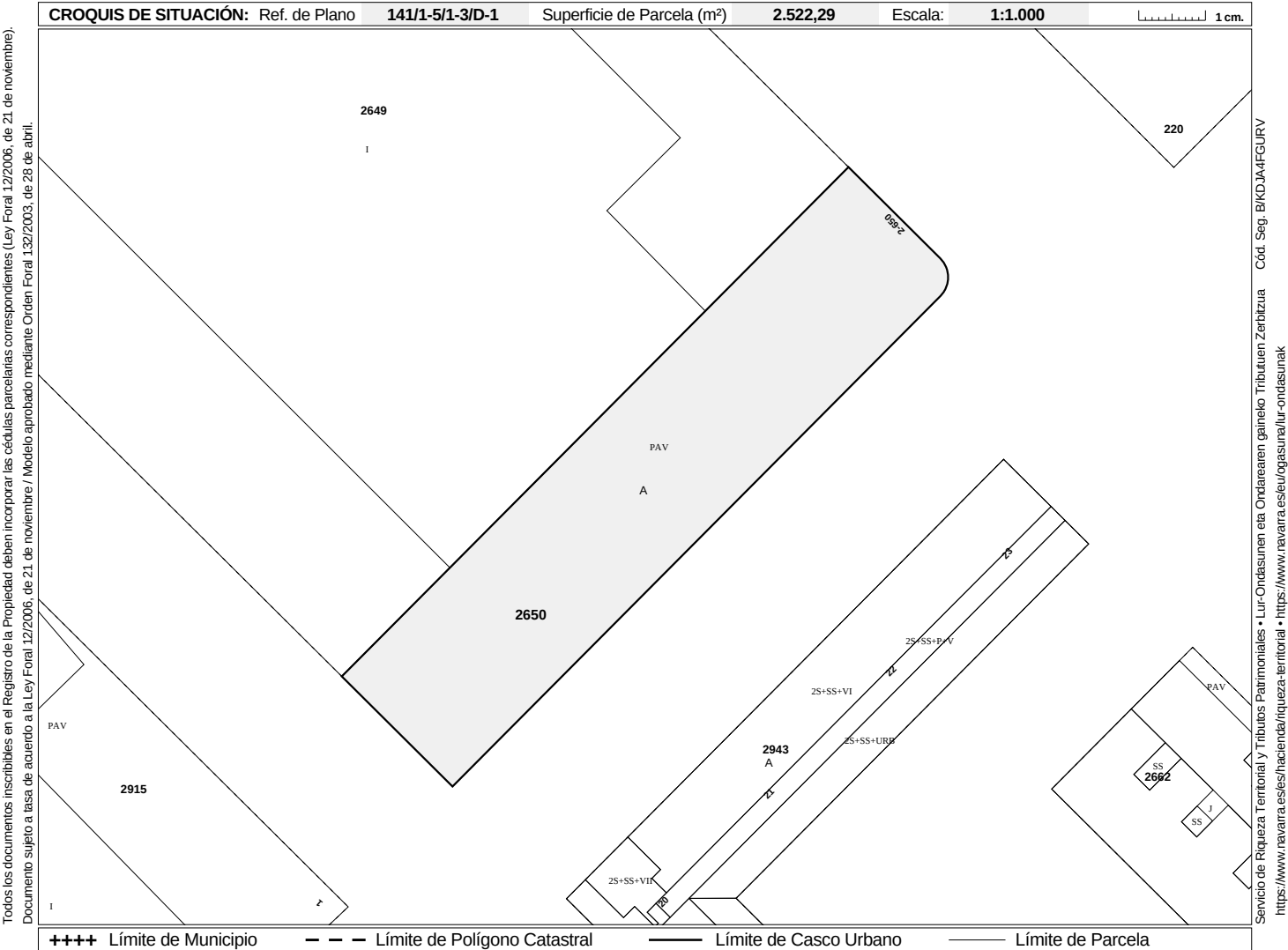
10. CÉDULAS PARCELARIAS

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001652658LQ
Municipio PAMPLONA / IRUÑA Cód. 201 Entidad PAMPLONA / IRUÑA Expedida 2/6/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
					Principal	Común		
7	2650	1	1	AV GIPUZKOA, 2-650 Bajo	2.522,30		PAVIMENTO	2010
7	2650	1	2	AV GIPUZKOA, 2-650	2.522,30		SUELO	



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

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

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001652657KM
Municipio PAMPLONA / IRUÑA Cód. 201 Entidad PAMPLONA / IRUÑA Expedida 2/6/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)					DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
7	2649	1	1	AV GIPUZKOA, 2-649 Bajo		10.807,50		LOCALES COMERCIA...	1989
7	2649	1	3	AV GIPUZKOA, 2-649 Bajo		367,00		CAFETERIA BAR	1989
7	2649	1	4	AV GIPUZKOA, 2-649 Bajo		196,40		PORCHE	1989
7	2649	1	5	AV GIPUZKOA, 2-649 Bajo		6.569,60		PAVIMENTO	1989
7	2649	1	6	AV GIPUZKOA, 2-649 Bajo		710,90		JARDINERIA	1989

Las referencias relacionadas son conocidas con el nombre de REFENA



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

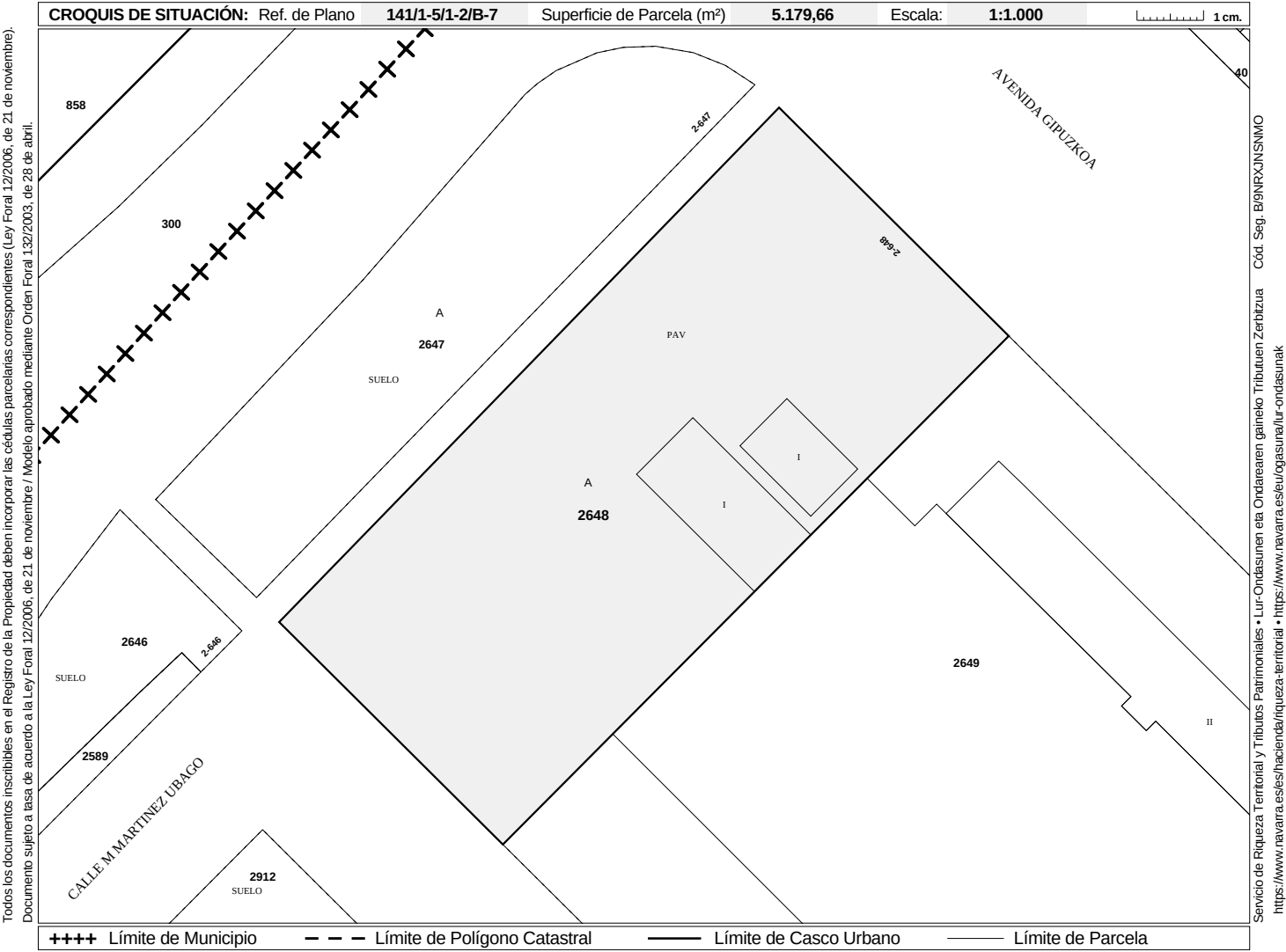
(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.
(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001652656JX
Municipio PAMPLONA / IRUÑA Cód. 201 Entidad PAMPLONA / IRUÑA Expedida 2/6/2025

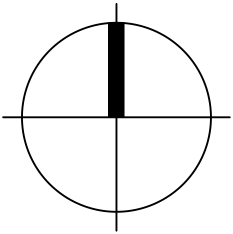
CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
					Principal	Común		
7	2648	1	1	AV GIPUZKOA, 2-648 Bajo	4.729,60		PAVIMENTO	2010
7	2648	1	2	AV GIPUZKOA, 2-648 Bajo	450,00		ALMACEN	2010
7	2648	1	3	AV GIPUZKOA, 2-648	5.179,60		SUELO	

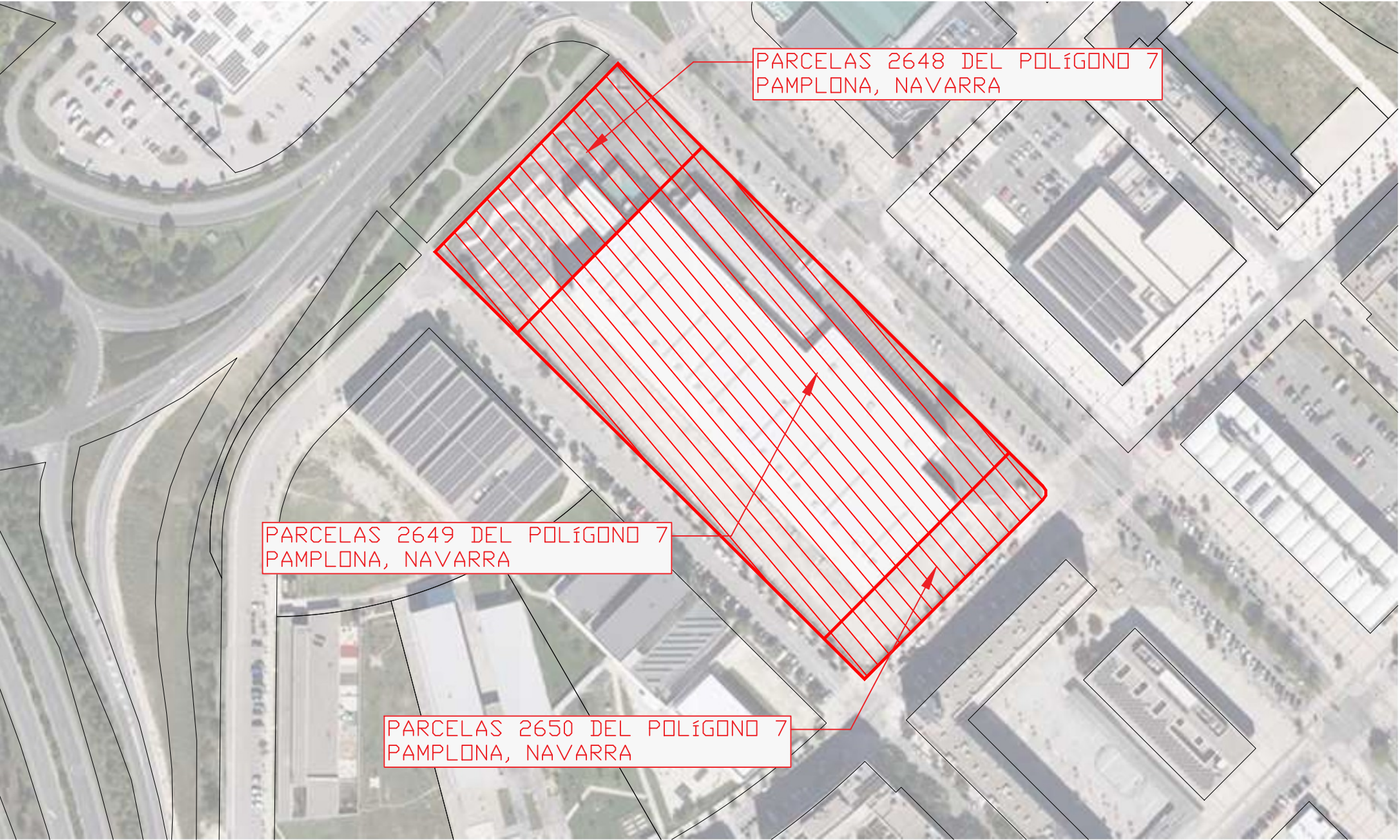


Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

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



PARCELAS 2648, 2649 Y 2650 DEL POLÍGONO 7
PAMPLONA, NAVARRA



PARCELAS 2648 DEL POLÍGONO 7
PAMPLONA, NAVARRA

PARCELAS 2649 DEL POLÍGONO 7
PAMPLONA, NAVARRA

PARCELAS 2650 DEL POLÍGONO 7
PAMPLONA, NAVARRA

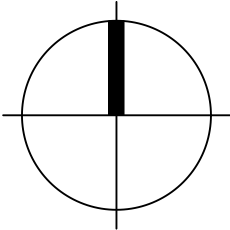
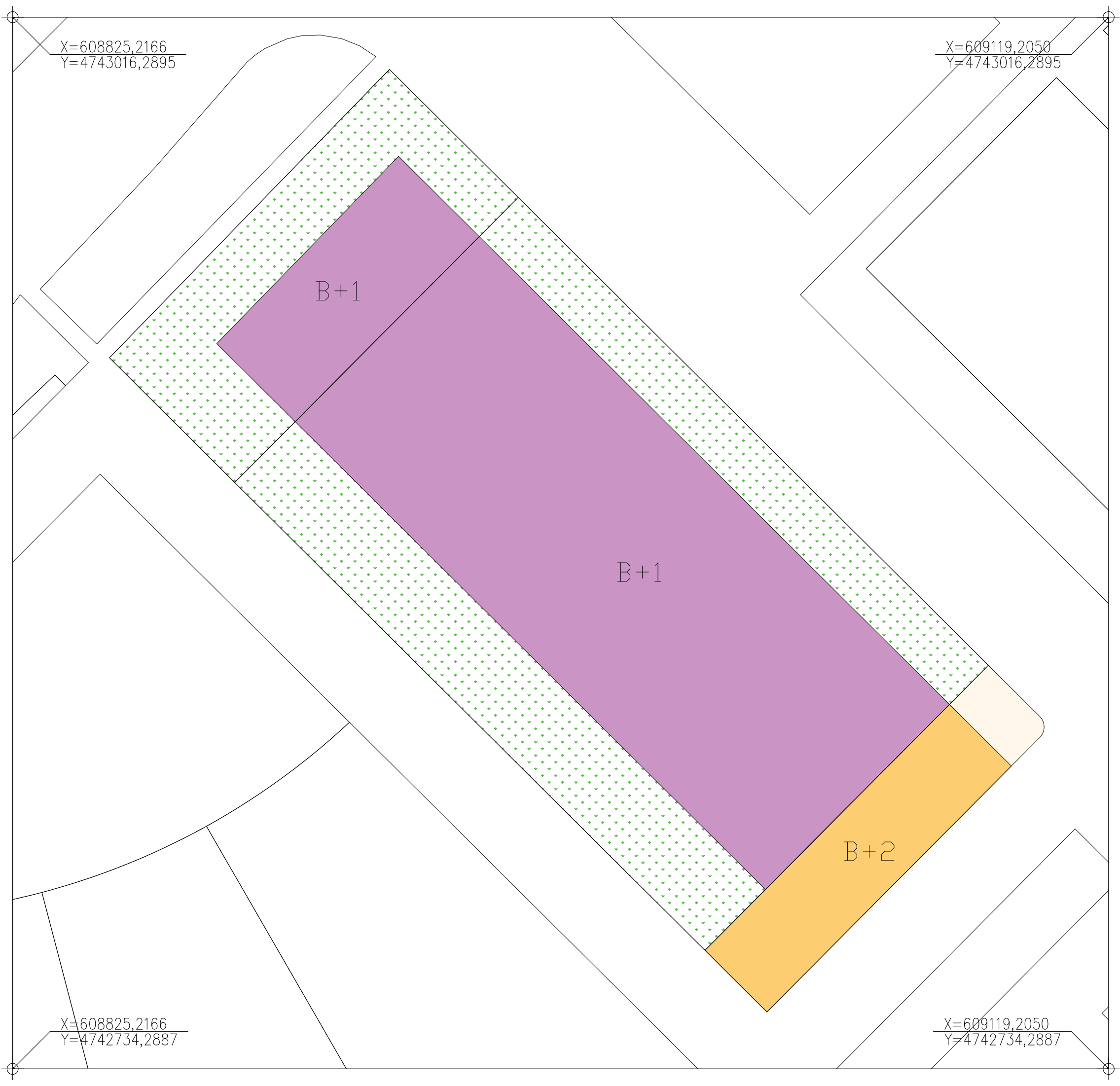
junio 2025

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

S01

A3 1:2.000 / 1:10.000

2648_Planos



- USO INDUSTRIAL
- USO SERVICIOS TERCIARIOS
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO INDUSTRIAL
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO TERCIARIO

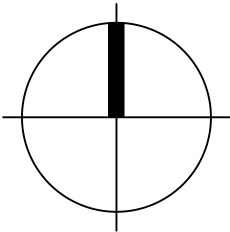
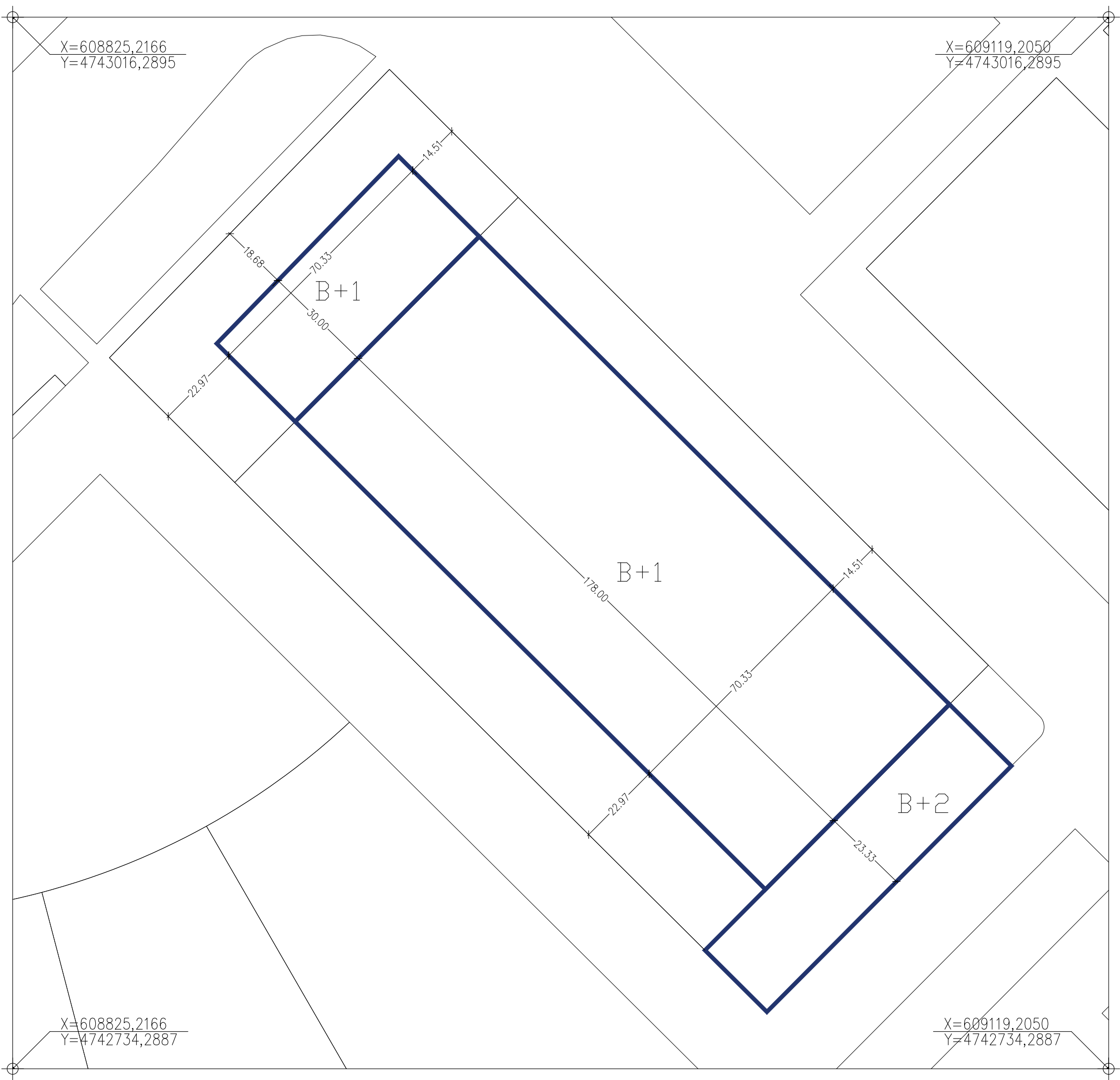
junio 2025

PLAN VIGENTE
PLANO DE USOS

A01

A3 1:1.000

2508_Planos

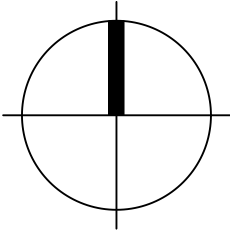
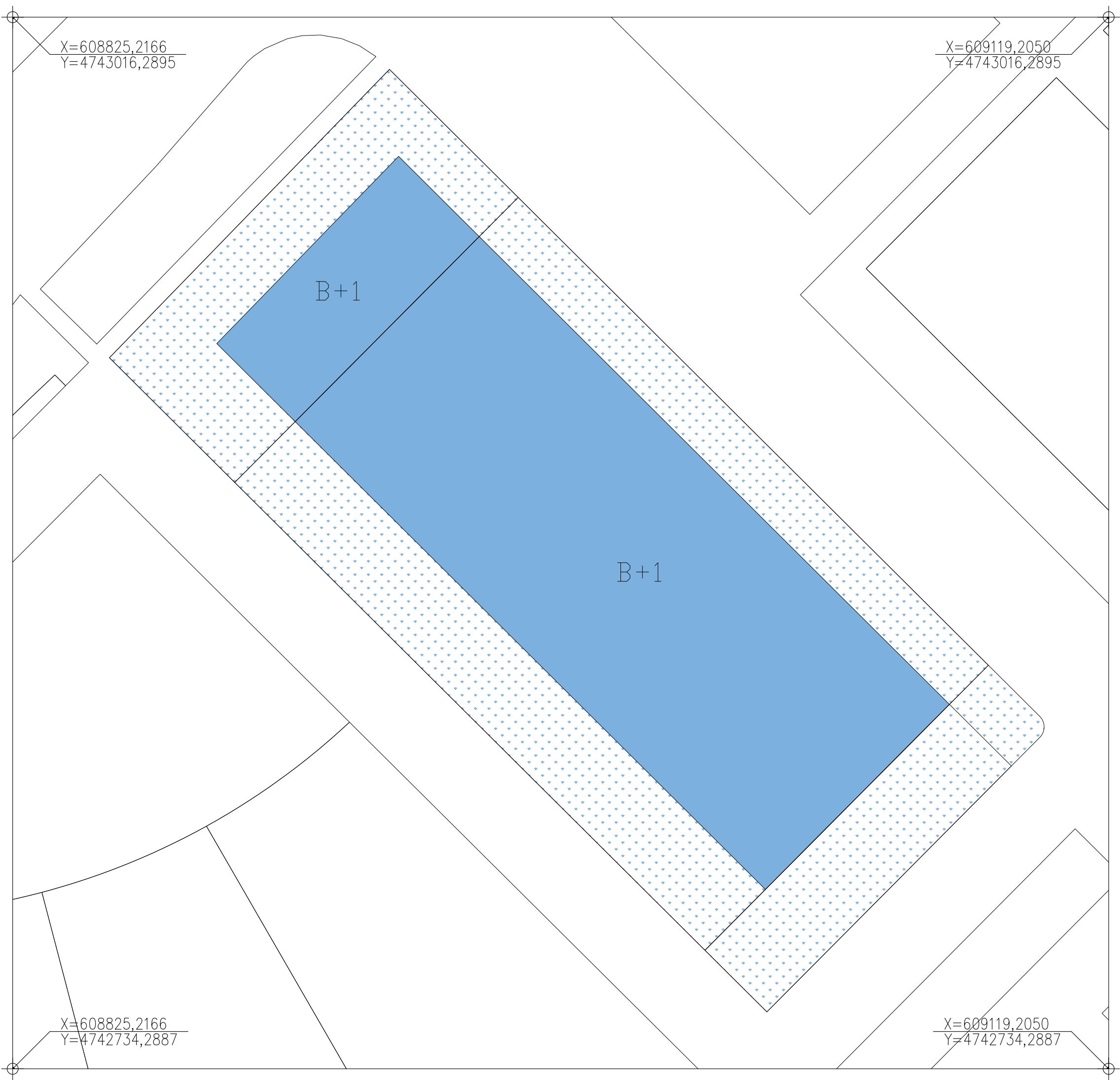


PLAN VIGENTE
PLANO DE ALINEACIONES

junio 2025

A02
A3 1:1.000

2508_Planos



USO DOTACIONAL



ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO DOTACIONAL

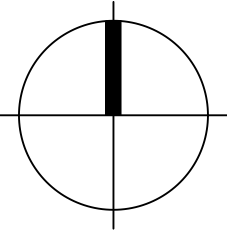
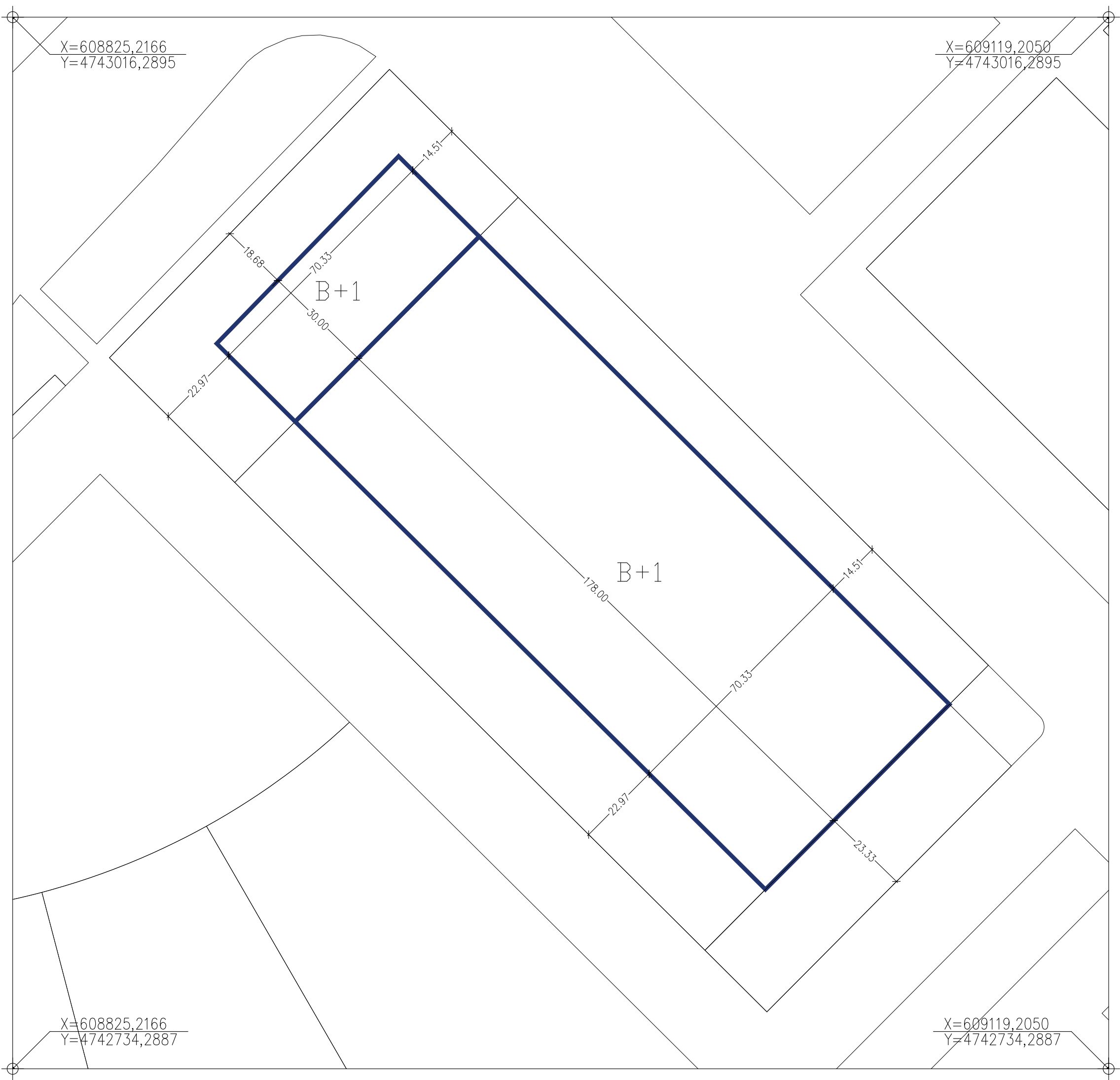
junio 2025

PLAN PROPUESTO
PLANO DE USOS

A03

A3 1:1.000

2508_Planos



PLAN PROPUESTO
PLANO DE ALINEACIONES

junio 2025

A04

A3 1:1.000

2508 Planos