



ANEXO 1

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM3-P2 DEL PLAN PARCIAL ZNO-1 DE LA UI XXIII (PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA).

CONCLUSIONES PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.



CONCLUSIONES - PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO AL PEAU PARA LA UM3-P2 PLAN PARCIAL ZNO-1 DE LA UI XXIII (PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA).

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
2. DESARROLLO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN	2
2.1 Redacción del Plan de Participación.	2
2.2 Publicación del Plan de Participación.	2
3. CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN	3
3.1 Tramitación del Plan de Participación.	3
3.2 Consideraciones adoptadas para el Plan de Participación.	3
3.3 Propuesta de ordenación seleccionada.	5
3.4 Justificación del cumplimiento de los objetivos e intereses.	8
4. INFOGRAFÍAS PROPUESTA SELECCIONADA	9
5. CONCLUSIÓN	10



CONCLUSIONES - PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO AL PEAU PARA LA UM3-P2 PLAN PARCIAL ZNO-1 DE LA UI XXIII (PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA).

FECHA: OCTUBRE 2025

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

ARQUITECTOS:

Fermín Saralegui Reta.	Colegiado nº 1.708 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N.
Mikel Chalezquer Menéndez.	Colegiado nº 2.213 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N.
Maddi Amatriain Ormazabal	Colegiada nº 3.608 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N.

TABUENCA-SARALEGUI Y ASOCIADOS S.L.P.

CIF: B31529399

Calle La Ermita 7, bajo. Mendillorri.

31016 Pamplona (Navarra).



1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Pamplona pretende abordar la realización de un PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) para la parcela P2 de la unidad morfológica UM3 del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII, de la que es propietario único, con el propósito principal de modificar la actividad económica prevista en el planeamiento vigente para la parcela por el de residencial colectivo para vivienda protegida, de acuerdo con las necesidades y objetivos planteados en el Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona.

Tras la invitación a varios equipos de profesionales, la Gerencia Municipal de Urbanismo encargó el contrato para la redacción de dicho PEAU a TABUENCA, SARALEGUI Y ASOCIADOS S.L.P.

Para ello, y de conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, TABUENCA, SARALEGUI Y ASOCIADOS S.L.P. redactó el correspondiente y preceptivo Plan de Participación Ciudadana con carácter previo a la aprobación inicial del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para el ámbito conformado por la parcela UM3-P2, y que se ha tramitado a instancia del Ayuntamiento de Pamplona.

2. DESARROLLO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

2.1 Redacción del Plan de Participación.

El Plan de Participación se inició con la presentación, por parte de la promotora, en este caso el Ayuntamiento de Pamplona, de un documento conformado por:

- La explicación de qué es y en qué consiste un Plan de Participación Ciudadana.
- La identificación de los Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.
- La descripción del planeamiento vigente según lo definido en la ficha de la normativa urbanística particular del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII para la parcela.
- El Resumen de las diferentes alternativas de actuación para el cambio de uso propuesto con la justificación urbanística de cada una de ellas y la explicación de la propuesta preferida por el Ayuntamiento y el equipo redactor.
- Una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Exposición de la Metodología y herramientas de difusión y participación.
- Anuncio de la emisión del presente informe de conclusiones con el resultado del proceso participativo a la finalización del mismo.

2.2 Publicación del Plan de Participación.

Las herramientas utilizadas para la publicación y difusión del Plan de Participación han sido las siguientes:

- Preparación de espacio web en la página municipal de participación Decide Pamplona, con un espacio de participación en el que se describía el proceso de participación, indicando los plazos y los modos de participar, y dejando un espacio para realizar aportaciones.
- La convocatoria para la sesión de participación se anunció en la web “Decide Pamplona”, utilizando también otros medios de difusión, tales como notas de prensa, redes sociales, etc.



- Se prepararon documentos específicos para el proceso de participación, tanto para la sesión de participación como para la consulta posterior en la web Decide Pamplona.
- La sesión informativa se celebró el miércoles, 17 de septiembre de 2025, a las 18:30 horas, en el Centro intergeneracional Santa María la Real de la calle Mutilva Baja Nº19 de Pamplona. A esta sesión acudieron nueve asistentes, además de los representantes de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona y del equipo redactor de la propuesta. **Se adjunta en el Anexo I el listado con los asistentes a la convocatoria.**
- Durante la sesión informativa las intervenciones se mostraron receptivas y favorables al cambio de uso propuesto y coincidentes en el apoyo a la alternativa preferida por el Ayuntamiento de Pamplona y el equipo redactor de la propuesta.

Tras la reunión informativa se habilitó un plazo de aportaciones o sugerencias sobre el PEAU, a través del correo electrónico gerenciadeurbanismo@pamplona.es, que permaneció abierto hasta el 20 de octubre de 2025, en este periodo no se han recibido aportaciones o sugerencias a la propuesta de PEAU presentada para la UM3-P2.

3. CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

3.1 Tramitación del Plan de Participación.

Un Plan de Participación Ciudadana se tramita como paso inmediatamente anterior a la presentación de un instrumento de planeamiento urbanístico que en el presente caso será un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) a través del cual se pretende recoger y dar pie a una actuación de dotación con el cambio de uso de la parcela manteniendo la edificabilidad máxima prevista, en el ámbito definido en la ficha de la normativa urbanística particular del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII para la parcela P2 de la unidad morfológica UM3.

La iniciativa e impulso de este Plan de Participación ha corrido a cargo del Ayuntamiento de Pamplona, propietario único de la parcela.

A tal fin el equipo redactor ha estudiado distintas alternativas de ordenación siguiendo los objetivos y criterios marcados por Ayuntamiento de Pamplona.

3.2 Consideraciones adoptadas para el Plan de Participación.

Se han tenido en cuenta las consideraciones de los técnicos municipales con quienes se mantuvieron reuniones de trabajo desde antes de elaborar y presentar este Plan de Participación Ciudadana, así como las que vertieron los asistentes a la reunión informativa celebrada el 17 de septiembre de 2025, todo ello condicionado y ponderando la necesidad de conjugar y permitir conciliar los objetivos e intereses que concurren en esta iniciativa:

OBJETIVOS PROPUESTOS PARA EL PEAU:

- CAMBIO DE USO
Cambio de uso de actividad económica de la parcela a residencial colectivo destinado a vivienda protegida.
- CAMBIO DE VOLUMETRÍA
Definir los volúmenes dentro de la parcela de manera que se adapten mejor al nuevo uso y se integren en la trama del entorno.
- REPARTO DE USOS
Uso terciario en planta baja y uso residencial en plantas elevadas.



INTERESES VINCULADOS CON EL PEAU:

- Los intereses por parte del Ayuntamiento de Pamplona en dar respuesta a la alta demanda actual de vivienda protegida por parte de la ciudadanía de Pamplona y utilizar para ello parcelas de su propiedad con otros usos y con dificultades para su desarrollo o salida al mercado con el uso actual previsto en el planeamiento vigente y aprovechar la coyuntura para poder mejorar el entorno del espacio urbano exterior previsto para la edificación en la parcela UM3-P2.
- Los intereses de los propietarios de los edificios colindantes por acelerar el desarrollo de la Parcela UM3-P2 y de esta forma la ejecución completa del conjunto de la urbanización exterior prevista, mejorando la imagen y perspectiva de negocio de las entidades operadoras de los edificios existentes de la Residencia de estudiantes, la Residencia de mayores y la Clínica Psiquiátrica y Psico-geriátrica.
- Los intereses de la ciudadanía de Pamplona en general en disponer de más vivienda protegida y acabar de formalizar el único solar sin desarrollar de la zona, ubicando además locales comerciales que dinamicen los espacios urbanos exteriores del conjunto de la UM3 y los edificios cercanos de El Sario y el Navarra Arena.

Teniendo en cuenta las cuestiones descritas, en el proceso del Plan de Participación se presentaron cuatro propuestas alternativas para la reordenación del ámbito. Todas ellas se formularon a partir de una serie de premisas de partida y con las siguientes condiciones básicas de la ordenación:

1. Conseguir un espacio público de calidad

En el que la disposición del volumen propuesto ayude a generar un espacio público dinámico e integrado con el resto de las edificaciones existentes.

2. Plantear un volumen edificatorio adecuado para el uso vivienda

De forma que, las crujías, alturas propuestas y la distancia con respecto a los volúmenes edificados en las parcelas colindantes sean las adecuadas para el uso de vivienda.

3. Estudiar una posible parcelación en más unidades

De manera que, permita el faseado de la construcción, el desarrollo de vivienda protegida con distintas clasificaciones y mayores oportunidades en el mercado.

4. Proponer una uniformidad en el conjunto de la actuación

En el que se genere un aspecto de unidad, tanto en la volumetría del desarrollo residencial de las plantas elevadas, como en el comercial propuesto en planta baja y su relación con el entorno urbanístico existente.

5. Generar actividad comercial-hostelera en la zona

De forma que, mediante la ubicación de locales comerciales en planta baja, se generen recorridos y circulaciones de peatones que dinamicen los espacios urbanos del entorno, junto a la Plaza Aizagerría del Navarra Arena y en el boulevard interior junto a la residencia de estudiantes y la residencia de mayores.



Sobre la base de las condiciones indicadas anteriormente, y considerando la misma superficie construida para todos los casos, se plantearon las siguientes propuestas:

- **ALTERNATIVA 00** - FICHA NORMATIVA VIGENTE. PLANEAMIENTO ACTUAL
- **ALTERNATIVA 01** - EDIFICIO DE VIVIENDAS CON EL VOLUMEN DEL PLANEAMIENTO ACTUAL
- **ALTERNATIVA 02** - DOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS UNIDOS POR UN BASAMENTO COMERCIAL
- **ALTERNATIVA 03** - DOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS CON PLANTAS BAJAS COMERCIALES SEPARADAS

3.3 Propuesta de ordenación seleccionada.

La propuesta de ordenación que como conclusión de este proceso participativo y a concretar y desarrollar en el futuro PEAU impulsan el promotor de esta iniciativa, el Ayuntamiento de Pamplona como propietario único de la parcela, y el equipo redactor es la definida como Alternativa 03. Cabe señalar que, durante la sesión de presentación del Plan de Participación realizada el 17 de septiembre, esta alternativa fue también apoyada y señalada por los asistentes como la más adecuada.

La propuesta Alternativa 03 plantea dos bloques de tipo torre con una altura de B+8+A y comercial en plantas bajas separadas. De esta forma se concentra la edificabilidad en plantas elevadas liberando espacio que pasa a ser de uso público generando una nueva abertura hacia el boulevard interior.

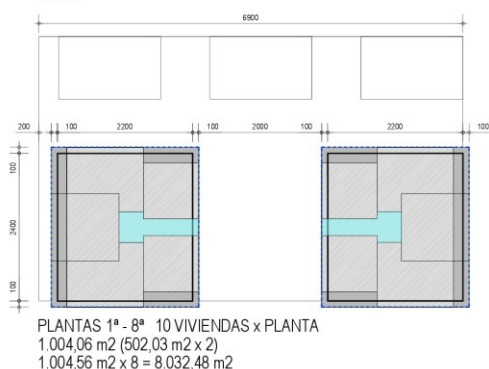
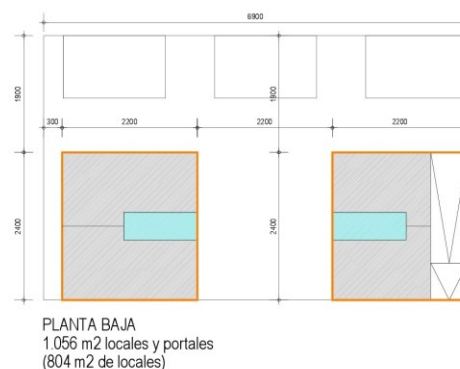
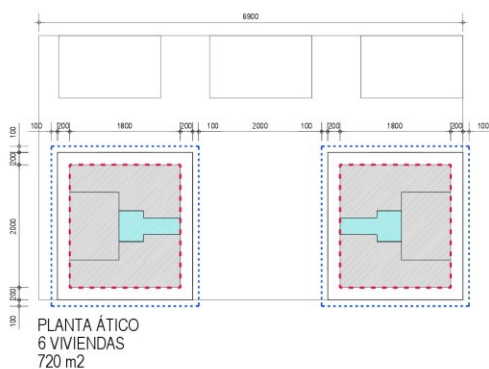
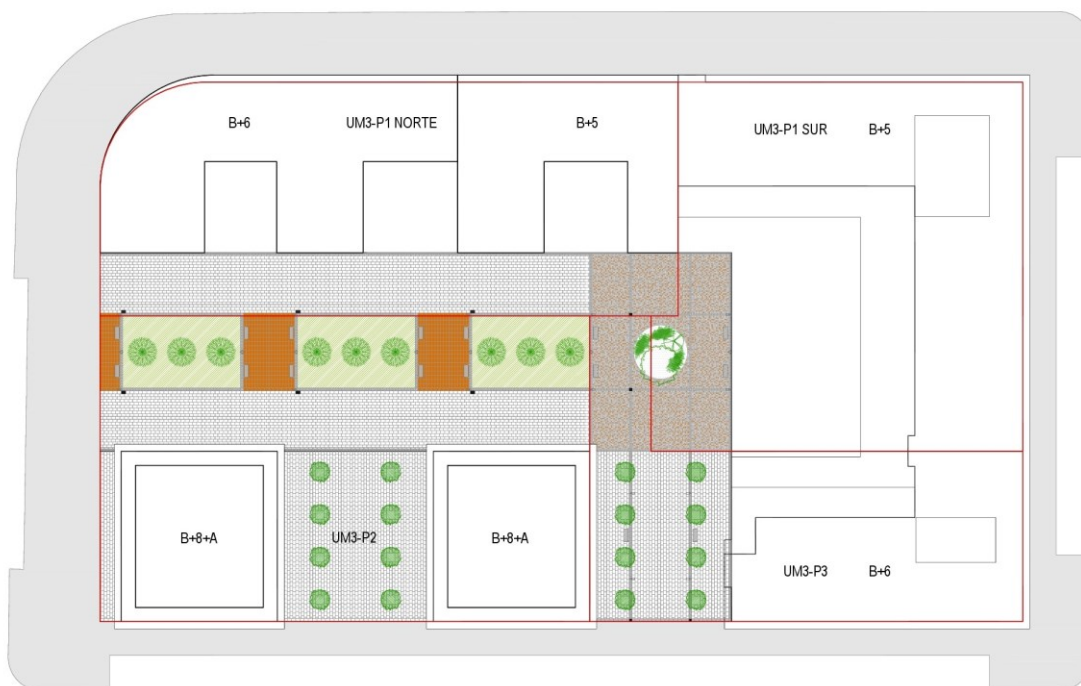
Se propone por tanto una ocupación en planta baja de 1.056 m², dividida en dos rectángulos con dimensiones de 22 x 24 metros. Esta planta baja se destina a portales y locales comerciales. La zona tiene un alto atractivo debido al movimiento de gente generado por el Navarra Arena, el Estadio del Sadar y los edificios universitarios de la UNED, El Sario y resto de edificaciones de la UPNA. Se considera que la superficie de locales propuesta, con alrededor de 800 m², tendrá una viabilidad comercial satisfactoria y ayudará a dinamizar y activar el uso de los espacios urbanos de uso público del entorno.

El resto de la edificabilidad de plantas elevadas, los 8.752,48 m² restantes, se distribuye en dos bloques con unas dimensiones de 22 x 24 metros por planta, con vuelos de 1 metro y la posibilidad de un ático con un retranqueo de dos metros en la última planta. La altura máxima de ambos edificios sería de unos 28 metros, a lo que habría que añadir la planta de ático retranqueada. Con esta disposición en forma de pequeñas “torres” se optimiza el aprovechamiento de los núcleos de comunicación y se consigue una buena orientación y amplitud de vistas para todas las viviendas.

Se describen a continuación la definición gráfica y las características de la propuesta seleccionada:



ALTERNATIVA 03 - DOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS CON PLANTAS BAJAS COMERCIALES SEPARADAS



CONSTRUIDA COMPUTABLE: 9.808,48 m²

Nº DE VIVIENDAS: 86

ALTURA MAX. B+8+A

SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR POR VIVIENDA: 80,50 m²

SUPERFICIE LOCALES EN PLANTA BAJA: 804 m²

- ALINEACIÓN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS
- ALINEACIÓN VUELOS
- - - ALINEACIÓN MÁXIMA DE ÁTICO



Características principales de la propuesta:

ESPACIO PUBLICO GENERADO

En esta alternativa se ha optado por diseñar dos bloques exentos de tipo torre con una altura de B+8+A. De esta forma se concentra de edificabilidad en plantas elevadas, destinando a las viviendas el máximo posible de superficie construida y liberando espacio que pasa a ser de uso público generando una nueva abertura hacia el boulevard interior.

Cada una de las torres dispone de un único portal, como en la alternativa anteriormente descrita, para poder maximizar el número de viviendas con doble orientación y potenciar la imagen de la nueva edificación desde la Plaza Aizagerría, donde se encuentra el acceso principal al Navarra Arena.

Se propone por tanto una ocupación en planta baja de 1.056 m², dividida en dos rectángulos con dimensiones de 22 x 24 metros, dejando una superficie libre de espacio público de 1.916 m². Esta planta baja se destina a locales comerciales y portales, con acceso desde la nueva abertura hacia el boulevard interior.

ACTIVIDADES COMERCIALES EN PLANTA BAJA

La zona tiene un alto atractivo debido al movimiento de gente generado por el Navarra Arena, el Estadio del Sadar y los edificios universitarios de la UNED, El Sario y resto de edificaciones de la UPNA. Se considera que la superficie de locales propuesta, con alrededor de 800 m², es suficiente para la demanda local, tendrá una viabilidad comercial satisfactoria y ayudará a dinamizar y activar el uso de los espacios urbanos de uso público del entorno.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA RESIDENCIAL PROTEGIDA

En esta alternativa se propone una distribución de 43 viviendas en cada torre, con una superficie media útil interior de 80,50 m² y un total de 86 viviendas. La disposición de las viviendas permitiría la división de la parcela en dos subparcelas para facilitar el faseado de la ejecución y flexibilizar el desarrollo de la edificación.

El volumen resultante se adecua perfectamente al uso residencial, siendo la mayoría de ellas de doble orientación, y con una superficie interior adecuada que permite distintas tipologías.

APROVECHAMIENTO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA PARCELA

El aprovechamiento homogeneizado total es de 9.808,48 UAs.

Superficie construida de uso comercial en planta baja: 804 m²

Superficie construida de uso residencial protegida en PB, plantas elevadas y ático: 9.004,48 m²

Superficie construida de sótanos: 2.973 m² x 2, se propone una distribución de un trastero por vivienda y 153 plazas de aparcamiento en dos plantas de sótano.



3.4 Justificación del cumplimiento de los objetivos e intereses.

El cumplimiento de la propuesta alternativa 03 de los objetivos mínimos planteados para el PEAU se describe a continuación:

- a) Cambio de uso de actividad económica de la parcela a residencial colectivo destinado a vivienda protegida.

Los usos actuales de los edificios desarrollados en las parcelas colindantes tienen un carácter principalmente residencial y son perfectamente compatibles con el uso de residencial colectivo destinado a vivienda. Todo el perímetro exterior de la parcela está urbanizado, preparado con todas las infraestructuras ejecutadas y en uso. El entorno dispone de amplios espacios verdes y buena comunicación con el resto de la ciudad mediante transporte público, carril bici y recorridos peatonales. Las condiciones de la parcela reúnen los requisitos y características planteadas en el Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona. El cambio de uso propuesto responde a la creciente demanda de vivienda y la carencia de suelos disponibles para la ejecución de nuevos desarrollos de vivienda protegida en la ciudad.

- b) Reordenar los volúmenes dentro de la parcela de manera que se integren en la trama del entorno.

Se propone la concentración de la edificabilidad en dos torres para mejorar la calidad de la iluminación, orientación y vistas de las viviendas. Las dimensiones de las aceras que bordean la parcela y la separación prevista con el resto de la edificación crean espacios amplios y amables para el viandante. Aunque se ha incrementado el número de plantas de B+6 a B+8+A, como los 30 metros de altura máxima de la edificación establecidos para esta parcela no se superan, no se generan afecciones a los bloques colindantes; por el contrario, la rotura en dos partes del volumen previsto en el plan aumenta la permeabilidad del espacio público libre a disposición del ciudadano y las vistas desde los edificios colindantes.

- c) Uso terciario en planta baja y uso residencial en plantas elevadas.

La ordenación propuesta plantea una superficie aproximada de 800 m² de locales en planta baja; de esta manera, se concentra mayor edificabilidad para uso residencial en plantas elevadas aumentando así lo más posible el número de viviendas. Se considera que la superficie comercial prevista en planta baja será suficiente y proporcionada para responder a la demanda generada por la ocupación y posibles clientes del entorno.

Al mismo tiempo, la propuesta alternativa 03 consigue dar respuesta a los distintos intereses de los agentes implicados en la actuación:

- Los intereses por parte del Ayuntamiento de Pamplona: Se generan 86 viviendas protegidas, divididas en dos torres que permitirán la subdivisión de la parcela en dos, facilitando su desarrollo. Se abre un nuevo espacio urbano hacia el boulevard interior, que permite ubicar el acceso a las viviendas desde este espacio, consiguiendo dos zonas comerciales diferenciadas y generando nuevas circulaciones para el uso y dinamización del conjunto del espacio exterior urbanizado de la UM3.
- Los intereses de los propietarios de los edificios colindantes: El cambio de uso a vivienda permitirá el desarrollo de las dos subparcelas generadas a corto plazo y la finalización de todo el espacio de urbanización exterior de la UM3, mejorando considerablemente el entorno, la visibilidad y aspecto exterior de los edificios existentes. Los locales comerciales en planta baja y la nueva abertura hacia el boulevard interior generarán nuevos recorridos peatonales que permitirán la mejor integración de estos edificios en la trama e itinerarios de la ciudad.
- Los intereses de la ciudadanía de Pamplona en general: Se dispondrá de 86 nuevas viviendas protegidas, se completará el desarrollo urbano de la UM3 con la ejecución de toda la urbanización exterior generando más espacio público para la ciudad y los locales comerciales en planta baja ayudarán a dinamizar, potenciar y mejorar la calidad y uso de la urbanización.



4. INFOGRAFIAS PROPUESTA SELECCIONADA

En las siguientes infografías se muestra la volumetría y disposición de las torres planteadas en la propuesta seleccionada:





5. CONCLUSIÓN

Los técnicos que suscriben desean, a través del presente documento, haber definido y planteado las conclusiones resultantes del Plan de Participación asociado al PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA para la parcela P2 de la unidad morfológica UM3 del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII.

Pamplona, octubre de 2025

Fermín Saralegui, arquitecto

Mikel Chalezquer, arquitecto

Maddi Amatriain, arquitecta