



ANEXO 6

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

NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA.



ANEXO 6

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

NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA.

Mediante la tramitación del presente documento se pretende modificar las determinaciones y el uso pormenorizado previsto para la parcela UM3-P2 en la normativa urbanística vigente. Las modificaciones propuestas se describen a continuación:

- Superficie de parcela: se propone dividir la parcela en dos subparcelas
 - UM3-P2 NORTE: superficie de 1.486,5 m²
 - UM3-P2 SUR: superficie de 1.486,5 m²
- Superficie de parcela bajo rasante:
 - UM3-P2 NORTE: superficie bajo rasante $1.486,5 \text{ m}^2 \times 2 = 2.973 \text{ m}^2$
 - UM3-P2 SUR: superficie bajo rasante $1.486,5 \text{ m}^2 \times 2 = 2.973 \text{ m}^2$

Las plantas de sótano conformarán un garaje mancomunado para las dos parcelas.

La rampa de acceso a este garaje mancomunado estará ubicada en la parcela UM3-P2 SUR según se refleja en la documentación gráfica adjunta.

- Superficie de ocupación de parcela sobre rasante:
 - UM3-P2 NORTE: 528 m²
 - UM3-P2 SUR: 528 m²
- Superficie libre de edificación y uso público en superficie:
 - UM3-P2 NORTE: 958,50 m²
 - UM3-P2 SUR: 958,50 m²
- Superficie edificable sobre rasante:
 - UM3-P2 NORTE: 4.904,24 m²
 - UM3-P2 SUR: 4.904,24 m²
- Aprovechamiento urbanístico máximo:
 - UM3-P2 NORTE: 4.904,24 UAs.
 - UM3-P2 SUR: 4.904,24 UAs.
- Altura máxima: B+8+A

Con una altura máxima de 30 m s/rasante hasta la altura de coronación del peto de ático y una altura máxima total de 33 m hasta la coronación del peto de cubierta.
- La ocupación y alineaciones obligadas serán las indicadas en la documentación gráfica adjunta.
- Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación entre las alineaciones, conformarán suelos de uso público en superficie.



- Usos pormenorizados:
 - UM3-P2 NORTE:
 - Planta baja: 528 m2 uso terciario Comercial
 - Plantas elevadas y ático: 4.376,24 m2 Residencial colectivo vivienda de precio tasado VPT
 - UM3-P2 SUR:
 - Planta baja: 528 m2 uso terciario Comercial (la rampa de garaje deberá ir ubicada en esta planta baja)
 - Plantas elevadas y ático: 4.376,24 m2 Residencial colectivo vivienda de protección oficial VPO

En lo relativo al cumplimiento del Artículo 54 del D.F.Leg. 1/2017, de 26 de julio, del TRLFOTU, en este se indica que el 50 % de la nueva capacidad residencial generada deberá ser de protección pública, en este caso, por voluntad del Ayuntamiento de Pamplona el 100% de las nuevas viviendas planteadas serán de protección oficial, siendo el 50% Residencial colectivo vivienda de protección oficial VPO y el otro 50% Residencial colectivo vivienda de precio tasado VPT. Al ser el número de viviendas de protección oficial resultante superior a 10, como mínimo el 30% de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento.

En las parcelas Um3-P2 NORTE y UM3-P2 SUR no será de aplicación lo establecido en las cuestiones 7 y 20 de carácter pormenorizado de aplicación de la Tabla 3 del art. 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, relativas a la posibilidad de que, una vez obtenida la licencia de primera ocupación, los locales de uso terciario de planta baja puedan transformarse en vivienda, residencial eventual o residencial comunitario.

El acceso a las viviendas deberá estar ubicado en el nuevo espacio libre de edificación generado entre las dos parcelas. En la documentación gráfica adjunta se indican las rasantes que deberán respetarse en la urbanización de las parcelas y la situación de los accesos a las viviendas y la rampa de entrada al garaje mancomunado.

- Fachadas: Con la voluntad de unificar e integrar las nuevas edificaciones con las referencias del entorno, se propone el desarrollo normativo de una propuesta arquitectónica para el conjunto de las fachadas.

Las bandas de cierre ciego y antepechos en que se componen las fachadas serán un único material, idéntico en formato, textura y color en todo el perímetro para ambas torres. En el caso de las carpinterías se exigirá un único color para todas. El material y detalle constructivo de barandillas y mamparas de tendederos, en su caso, será así mismo idéntico en cada una de las torres.

Las líneas de dintel de las carpinterías de ambas torres serán continuas, a una altura de entre 2,2 y 2,5 m desde cara superior de forjado. El arranque de fachada en techo de baja y la altura de coronación del peto de la planta ático coincidirá en ambas torres. Las líneas las definirá el primer proyecto que se presente a licencia.

La parcela UM3-P2 tiene asignado un aprovechamiento de 9.808,48 UAs y los coeficientes de son los siguientes:

- Edificación sobre rasante: 1,00.
- Sótanos (usos lucrativos): 1,00.
- Espacio libre privado: 0,20.



Pamplona, febrero de 2026

Fermín Saralegui, arquitecto

Mikel Chalezquer, arquitecto

Maddi Amatriain, arquitecta